

UNIVERSIDADE DE LISBOA
Instituto de Geografia e Ordenamento do Território



Novas Ruínas: o insucesso de projetos imobiliários turísticos em Portugal e no Brasil

Maria Rita de Oliveira Nunes d'Angelis

Orientador(es): Prof. Doutor Eduardo Manuel Dias Brito Henriques
Prof.^a Doutora Maria Aparecida Pontes da Fonseca

Tese especialmente elaborada para a obtenção do grau de doutor no ramo de Turismo.

2019



Novas Ruínas: o insucesso de projetos imobiliários turísticos em Portugal e no Brasil

Maria Rita de Oliveira Nunes d'Angelis

Orientador(es): Prof. Doutor Eduardo Manuel Dias Brito Henriques

Prof.^a Doutora Maria Aparecida Pontes da Fonseca

Tese especialmente elaborada para a obtenção do grau de doutor no ramo de Turismo.

Júri:

Presidente: Doutor José Manuel Henriques Simões, Professor Catedrático e Presidente do Conselho Científico do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa

Vogais:

- Doutor Carlos Manuel Prudente da Silva, Professor Associado
Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa
- Doutora Maria José Boavida Miguel Caldeira, Professora Auxiliar
Instituto de Ciências Sociais da Universidade do Minho
- Doutor Jorge Manuel Rodrigues Umbelino, Professor Coordenador Principal
Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril
- Doutor Eduardo Manuel Dias Brito Henriques, Professor Associado
Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa,
orientador
- Doutor Agustin Cocola Gant, Investigador Pós-Doutoramento
Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa

O presente trabalho foi financiado pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - CAPES

*Os edifícios abandonados
As estradas sem ninguém
Óleo queimado, as vigas na areia
A lua nascendo por entre os fios dos teus cabelos
Por entre os dedos da minha mão
Passaram certezas e dúvidas*

Lenine – O último pôr do sol

Para os meus: Anselmo, Bernadete, João, Igor e Uirá

AGRADECIMENTOS

Ao meu irmão Anselmo, que infelizmente partiu desse mundo no momento de finalização desse trabalho, mas que me ajudou imensamente durante toda a vida e especialmente na realização da pesquisa no Brasil. Foi muita honra tê-lo na minha trajetória, sou grata a ele por ter sido meu irmão e ter sido um dos seres humanos mais carinhosos, inteligentes e humanos que conheci.

À minha mãe, Bernadete, a força que nunca seca e por demonstrar sempre o lado positivo e bom da vida, com um olhar sempre esperançoso, mesmo nos dias mais nebulosos.

Ao meu amor, marido, companheiro de vida, Igor, quem me dá segurança, força e animo para seguir nessa caminhada da vida e da academia.

Agradeço a minha terapeuta Renata. Ela quem, semanalmente, me dava condições de seguir.

Ao professor Eduardo pela orientação, paciência, serenidade, cuidado e zelo. Agradeço também a minha professora Maria Pontes, pelo carinho, dedicação que com orientação leve e conduziu tantos anos de pesquisa juntas.

Ao meu pai, João, pelo incentivo e apoio em todos os aspectos.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pelo financiamento desta pesquisa.

Agradeço a todos os meus amigos e amigas que fizeram desse doutorado mais leve.

RESUMO

A busca pela satisfação da necessidade de lazer e ócio faz surgir, nos territórios, espaços que podem ser consumidos a partir da prática do turismo, através da compra ou uso de residências secundárias durante o período de férias e/ou descanso. Para entender este fenómeno foram estudados dois territórios com um acentuado número de residências utilizadas ocasionalmente: o município de Óbidos, em Portugal, e o município de Tibau do Sul, no Brasil. Devido a inconsistências do sistema capitalista e a conjunturas particulares, alguns empreendimentos inseridos nestes territórios voltados para as residências secundárias fracassaram, produzindo novas ruínas. Assim, o objetivo desse trabalho foi compreender a atividade imobiliária-turística dessas localidades e perceber como os territórios foram escolhidos e estruturados para receber investimentos em imóveis para uso turístico. A partir dessa compreensão, buscou-se investigar junto aos stakeholders locais as causas dos fracassos dos empreendimentos e como a crise global de 2008 impactou cada localidade, além dos efeitos produzidos nas paisagens e comunidades locais.

Foram encontrados quatro empreendimentos em ruínas em cada município. Em Óbidos, as inconsistências financeiras dos investidores representaram uma das principais causas das falências dos empreendimentos, enquanto em Tibau do Sul foram apontadas causas variadas. Já em relação aos efeitos da crise económica de 2008, Tibau do Sul apresentou-se menos vulnerável às oscilações do capital, enquanto Óbidos teve influência direta da crise na falência de estruturas e decadência da paisagem. Os efeitos e as consequências das falências dos empreendimentos no territórios e na comunidade foram semelhantes. As expectativas geradas em relação à contribuição na dinamização da economia local com a implementação dos empreendimentos não foram alcançadas, ainda que o espaço territorial dos municípios já tivesse sido alienado. As ruínas estudadas neste trabalho revelaram a fragilidade do mercado imobiliário-turístico quando dependente do financiamento bancário para o escoamento da produção (de imóveis), quer seja pela instabilidade do próprio sistema, quer seja pela crença num mundo globalizado e sem fronteiras para os investimentos.

Palavras-chave: Novas Ruínas; Imobiliário-turístico; Residência Secundária; Turismo

ABSTRACT

Some territories are specially designed to satisfy the need for leisure and idleness. Those places can be consumed, from a touristic perspective, through the purchase or the use of second homes during the holiday period and/or rest. To understand these phenomena, two territories with an accented number of dwellings occasionally used, were studied: the municipality of Óbidos in Portugal and Tibau do Sul, in Brazil. Due to the inconsistencies of a capitalist system and private conjectures, some enterprises of second homes had failed, producing new ruins. Therefore, this work aims to understand the real estate-touristic activity in those localities and to perceive how these territories were chosen and structured to receive investments in properties to a touristic use.

From this understanding, was also aimed to perceive, from the local stakeholders' perspective, the causes of the failures and how the 2008 global crisis impact in each locality. Besides that, the effect produced in the sights and local community were investigated.

It was found four enterprises in ruins in each municipality. In Óbidos the financial inconsistencies of the investors were one of the main causes of failure. In Tibau do Sul, the causes of the ruins were various. Tibau do Sul was less affected by the financial crisis of 2008, while in Óbidos the crisis had a major impact on the failure of the enterprises and in the decay of the landscape.

The effect and consequences of the bankruptcies of the enterprises in the territories and in the communities were really similar in both localities. The expectations related to the dynamic of the local economy with the implantation of the enterprises were not achieved, even though the territorial space of the municipalities had already been alienated. The ruins studied in this work revealed the fragility of the real estate-touristic market when dependent on the banking financing to an outflow of production (dwellings) either by the instability of the system itself or by the belief of a globalized and borderless world for investment.

Keywords: New Ruins; Real estate-tourism; Second Homes; Tourism

ÍNDICE

AGRADECIMENTOS	VI
RESUMO	VII
ABSTRACT	VIII
ÍNDICE	IX
ÍNDICE DE FIGURAS	XI
ÍNDICE DE TABELAS.....	XIII
LISTA DE SIGLAS	XIV
CAPÍTULO 1. Introdução	15
1.1. O problema	15
1.1.1. As residências para a prática de lazer e o capital	15
1.1.2. As ruínas do imobiliário turístico.....	17
1.2. Objetivos	19
1.2.1. Objetivo-Geral.....	19
1.2.2. Objetivos específicos	19
1.3. Metodologia.....	20
1.3.1. A seleção dos agentes entrevistados	21
1.3.2. Portugal e Brasil: campos distantes, ruínas próximas	22
1.3.3. Métodos e Instrumentos	24
1.3.3.1. Uma pesquisa em dois continentes	24
1.3.3.2. As entrevistas.....	27
1.3.3.3. Análise das entrevistas.....	29
1.3.3.4. Análise documental	29
1.4. Questões éticas e dificuldades enfrentadas	30
CAPÍTULO 2. Das residências secundárias às “novas ruínas”	31
2.1. Uma aproximação às residências secundárias.....	31
2.2. O lazer nas sociedades atuais	34
2.3. A residência secundária e o turismo	37
2.3.1. A casa como alojamento turístico	37
2.4. Quando o uso da segunda residência se torna turismo residencial	40
2.4.1. As novas mobilidades e as residências secundárias.....	46
2.5. As novas ruínas.....	48
2.5.1. O estudo das ruínas	48
2.5.2. As vozes das ruínas	51
CAPÍTULO 3. Óbidos no contexto do turismo nacional	53
3.1. O turismo na economia portuguesa.....	53
3.2. O desenvolvimento dos resorts integrados na Sub-região Oeste	62
3.2.1. O município de Óbidos	64
CAPÍTULO 4. Tibau do Sul no contexto do turismo nacional	69

4.1.	O turismo na economia brasileira.....	69
4.2.	Políticas de turismo para o desenvolvimento da Região Nordeste	74
4.2.1.	O município de Tibau do Sul	82
CAPÍTULO 5. Os empreendimentos imobiliários-turísticos ruinosos em Óbidos, Portugal e em Tibau do Sul, Brasil		93
5.1.	Os conjuntos turísticos ruinosos em Óbidos	93
5.1.1.	Bom Sucesso – Design Resort, Leisure & Golf.....	95
5.1.2.	Royal Óbidos SPA & Golf Resort	101
5.1.3.	Quinta de Óbidos Country Club.....	107
5.1.4.	West Cliffs	110
5.2.	Os condomínios imobiliários-turísticos ruinosos em Tibau do Sul.....	114
5.2.1.	Pipa Paradise I e II	115
5.2.2.	Pousada Filomena	118
5.2.3.	Condomínio Lago Azul.....	120
5.2.4.	Condomínio Terra do Sol.....	122
CAPÍTULO 6. A percepção dos stakeholders de Óbidos sobre o fracasso dos investimentos imobiliários-turísticos		126
6.1.	As causas atribuídas pelos stakeholders para a existência das novas ruínas dos resorts em Óbidos – Portugal.....	126
6.2.	O convívio com as novas ruínas e consequências percebidas para o desenvolvimento turístico de Óbidos	133
6.3.	Soluções e perspectivas	137
CAPÍTULO 7. A percepção dos stakeholders de Tibau do Sul sobre o fracasso dos investimentos imobiliários-turísticos		139
7.1.	As causas atribuídas pelos stakeholders para a existência das novas ruínas dos condomínios em Tibau do Sul - Brasil.....	140
7.2.	O convívio com as novas ruínas dos projetos imobiliários-turísticos e as consequências percebidas para o desenvolvimento turístico de Tibau do Sul.....	144
7.3.	Soluções e Perspectivas	148
CAPÍTULO 8. Conclusão		150
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS		158
ANEXO 1 Guião das entrevistas realizadas em Portugal.....		178
ANEXO 2 Guião das entrevistas realizadas no Brasil		195

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Entrevistas realizadas durante o trabalho de campo	27
Figura 2 – A Sub-região Oeste (NUTS III) em Portugal.....	57
Figura 4 - Balança de viagens e turismo de Portugal, entre os anos 2000 e 2016.....	58
Figura 5 – O município de Óbidos na Região Centro de Portugal	63
Figura 6 – O município de Óbidos na Sub-região Oeste.....	65
Figura 7 - Transações de compra e venda de imóveis no município de Óbidos entre os anos 1994 e 2016.....	67
Figura 8 – Taxa de crescimento do PIB brasileiro do ano 2000 ao ano 2016.....	71
Figura 9 - A Região Nordeste no Brasil	75
Figura 10 - Polos do Turismo no Nordeste.....	80
Figura 11 – O município de Tibau do Sul no respetivo estado e no Brasil.....	83
Figura 12 - Áreas de Proteção Ambiental em Tibau do Sul - RN.....	86
Figura 13 – Porcentagem de investimento em imóveis em Tibau do Sul - RN entre os anos 2000 e 2016 por país.....	90
Figura 14 - Turistas internacionais chegados ao Rio Grande do Norte entre os anos 2003 e 2017	91
Figura 15 - Investimentos por nacionalidade em compra de imóveis no município de Tibau do Sul entre os anos 2000 e 2016.....	92
Figura 16- Localização dos resorts em Óbidos.	95
Figura 17 - Exemplo de uma das moradias ainda à venda e seus respetivos arquitetos. 97	
Figura 18 – Projetos PIN voltados para o Turismo em Portugal. Destaque para o município de Óbidos	98
Figura 19 - Estrutura acionista do Bom Sucesso Design Leisure Golf & Spa	99
Figura 20 - Novas ruínas no Resort Bom Sucesso	101
Figura 21 - Planta geral do Resort Royal Óbidos.....	102
Figura 22 - Modelos de casa do Royal Óbidos Spa & Golf Resort.....	105
Figura 23 -Ruas vazias no Royal Óbidos Spa & Golf Resort	106
Figura 24 - Modelo das casas na Quinta de Óbidos Country Club	108
Figura 25 - Master Plan Quinta de Óbidos Country Club	109
Figura 26 - Equipamento do Quinta de Óbidos.....	109
Figura 27 - Quinta de Óbidos	110
Figura 28 - Master Plan do resort West Cliffs.....	111
Figura 29 - Modelos de casa do empreendimento West Cliffs.....	112

Figura 30 – Condomínios ruinosos estudados em Tibau do Sul – RN.....	114
Figura 31 - Localização do Pipa Paradise I e II.....	116
Figura 32 - Áreas de proteção ambiental do município de Tibau do Sul- RN	117
Figura 33 - Instalações do Condomínio Pipa Paradise	118
Figura 34 - Visão de satélite da Pousada Filomena.....	119
Figura 35 - Pousada Filomena	120
Figura 36 - Planta do Projeto	121
Figura 37 - Visão de satélite do Condomínio Lago Azul	121
Figura 38 - Condomínio Lago Azul	122
Figura 39 - Visão de Satélite do Condomínio Terra do Sol	123
Figura 40 - Condomínio Terra do Sol	124

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1- Classificação das residências secundárias.	41
Tabela 2 – Definições de residências secundárias e turismo residencial encontradas na literatura	43
Tabela 3 - Ações do PRODETUR - NE I em Tibau do Sul - RN.	78
Tabela 4 - Investimentos do PRODETUR - NE I no Nordeste do Brasil.	79
Tabela 5 - Investimentos PRODETUR-NE II.	81
Tabela 6 - Ações do PRODETUR - NE I em Tibau do Sul - RN.	81
Tabela 7 - PIB de Tibau do Sul nos anos 2000, 2005 e 2010.....	84
Tabela 8 - População por total, por sexo e relação rural e urbano em T. do Sul, RN	84
Tabela 9 – Crescimento de Domicílios de Uso Ocasional nos municípios do Rio Grande do Norte, 1991 a 2010.	88
Tabela 10 – Valores das transações de imóveis no município de Tibau do Sul entre os anos 2000 a 2016, segundo o país do comprador.....	89
Tabela 11 - Unidades de Alojamento no Bom Sucesso - Design Resort Leisure & Golf.	96
Tabela 12 - Unidades de Alojamento Planeadas para o Royal Óbidos Spa & Golf Resort.	105
Tabela 13 – Casos de estudo em Portugal.	113
Tabela 14 - Casos de estudos no Brasil.	125
Tabela 15 – Causas atribuídas pelos stakeholders para o fracasso dos empreendimentos imobiliários-turísticos em Óbidos, Portugal.....	131
Tabela 16 - Causas atribuídas pelos stakeholders para o fracasso dos empreendimentos imobiliários-turísticos em Tibau do Sul, Brasil.	141

LISTA DE SIGLAS

ADIT-NE - Associação para o Desenvolvimento Turístico e Imobiliário do Nordeste
AICEP - Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal
AMAPIPA - Associação dos Moradores e Amigos da Praia da Pipa
APA - Área de Proteção Ambiental
API - Agência Portuguesa para o Investimento
API - Área de Proteção Integral
APP - Área de Proteção Parcial
APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
APR - Associação Portuguesa de Resorts
ARI - Autorização de Residência para Atividade de Investimento
ARPT-Centro - Agência Regional de Promoção Turística de Centro
ASHTEP - Associação dos Hoteleiros de Tibau do Sul e Pipa
Banif - Banco Internacional do Funchal
BES - Banco Espírito Santo PME Capital Growth
BID - Banco Interamericano do Desenvolvimento
BRICS - Brasil, Rússia, Índia, China e África do Sul
CCDRLVT - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
CCDRC - Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro
COMPETE - Programa Operacional Temático Factores de Competitividade
EIA - Estudo de Impacto Ambiental
EUROSTAT - Gabinete de Estatística da União Europeia
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICb - índice de construção bruto máximo
IDE - Investimento Direto Estrangeiro
IDEMA - Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente
INE - Instituto Nacional de Estatística (Portugal)
IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Brasil)
NEP - Núcleo Ecológico da Pipa
NUTS - Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
ODM - Objetivo de Desenvolvimento do Milénio
OCDE - Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico
OMT - Organização Mundial do Turismo
ONU - Organização das Nações Unidas

PDM - Plano Diretor Municipal de Óbidos
PEMP - Parque Estadual Mata da Pipa
PENT - Plano Estratégico Nacional de Turismo (Portugal)
PIB – Produto Interno Bruto
PIN - Potencial Interesse Nacional
PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Portugal)
PNT - Plano Nacional do Turismo (Brasil)
PNUD - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PRODETUR - Programas Regionais de Desenvolvimento do Turismo (Brasil)
PROT OVT - Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo
REN - Reserva Ecológica Nacional
SIMT - Sistema de Informações sobre o Mercado de Trabalho no Setor do Turismo
SUDENE - Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
UEM - União Económica e Monetária
VAB – Valor Acrescentado Bruto
ZEL - Zona Especial Litorânea

CAPÍTULO 1. Introdução

1.1. O problema

1.1.1. As residências para a prática de lazer e o capital

A busca das sociedades ocidentais por satisfazer as suas necessidades de lazer e de ócio faz surgir nos territórios o que Lefebvre (1991) denomina de espaços de lazer. Estes espaços são construídos para serem consumidos e ao mesmo tempo serem espaços para o consumo. Dentro dessa lógica, territórios detentores de amenidades culturais, naturais e sociais são alcançados para serem consumidos a partir da prática do turismo.

Relacionada com o consumo do espaço está também a aquisição de residências secundárias, as quais estão intrinsecamente ligadas ao uso ocasional de habitações durante o período de férias e descanso. Tal atividade não é recente, mas há muito tempo desenvolvida e caracterizada também como uma prática de turismo, denominada por diversos académicos, pelo mercado turístico, pelas instituições, entre outras entidades, como turismo residencial ou ainda como turismo de residências secundárias (Aledo, 2008; Andreu, 2005; Colás & Cabrerizo, 2005; Cruz, 2009b; Demajarovic, Aledo, Fernandes, Andreu, & Loulom, 2010; Dias, Correia, & López, 2015; Guerrero, 2009; Martínez, Pauls, & Monzonís, 2003; Norris & Winston, 2010; Paris, 2014). Todavia, outros autores afirmam que essa prática não é turismo e a classificam de outras maneiras, como migração, novas residencialidades ou até como parte de um fenómeno denominado de migração por amenidades (Janoschka, 2011a; Van Noorloos & Steel, 2016; Walters & Duncan, 2014).

Para além do uso para prática de lazer, as residências secundárias apresentavam tradicionalmente, como característica, a proximidade territorial com a casa principal ou primeira habitação dos proprietários. No entanto, com o avanço dos meios de transporte, a unificação de políticas multilaterais que facilitam a concessão de crédito bancário, o financiamento e, principalmente, o escoamento tanto da produção quanto dos investimentos, as residências secundárias passaram a ser construídas e utilizadas também em outras nações além das de origem de seus donos (Aledo, Mazon, & Mantecon, 2007). Assim, as residências secundárias estendem-se não só territorialmente, mas também, e principalmente, em sua funcionalidade, ao tornarem-se objetos de rentabilização imobiliária. Há uma ligação direta entre a facilidade do subsídio bancário e o investimento em imóveis, para além dos incentivos estatais, a exemplo do Brasil que efetuou investimentos em infraestruturas para atrair turistas e investidores em várias regiões (Silva & Fonseca, 2010).

Há uma maior “capacidade de giro” do capital que apresenta uma redução eficaz do tempo de circulação da produção, facilitado pelos avanços tecnológicos e políticos, assim como uma diminuição ou até mesmo uma aniquilação das fronteiras para o avanço da produção ao redor do planeta. Estas são sinalizações envoltas na lógica global de reprodução e acumulação do capital.

O escoamento da produção de residências secundárias para outras regiões atinge os territórios pela construção massiva de imóveis (casas e apartamentos), resorts integrados, condomínios fechados, entre outras modalidades. Dessa forma, novas geografias e novas paisagens são criadas dentro das quais o capital circula e encontra terreno fértil para rentabilização (Harvey, 2006).

Regiões periféricas recebem vultuosos investimentos para a prática residencialista, facilitada pela capacidade da mobilidade, do incentivo estatal através de benefícios fiscais, do preço dos imóveis e do provável lucro que o investimento imobiliário traz aos investidores. Os territórios são rentabilizados com o aval e o incentivo governamental, com a justificativa de que tais investimentos proporcionam emprego e renda para a comunidade, cuja localização passa a ser atrativa para produção de bens imobiliários.

As residências secundárias e o turismo residencial através do mercado imobiliário são impulsionados pelo dinamismo da atividade e representam uma frente de especulação imobiliária e de investimento. O turismo não é apenas uma forma da prática do lazer, mas também, e cada vez mais, um importante setor de negócios que proporciona lucratividade. O turismo também é um mecanismo propagador de bolhas imobiliárias (Bezerra & Clementino, 2012), especialmente quando se observa um grande diferencial de preços entre destinos maduros, quando comparados a destinos em desenvolvimento. Em destinos emergentes, em que se projetam cenários de rápido crescimento com promessas de elevado retorno financeiro, há o estímulo de turistas e investidores a realizar negócios nessas localidades (Bezerra & Clementino, 2012).

Novas paisagens e geografias são criadas pelo capital através, nomeadamente, da construção imobiliária. No entanto, há aquelas que não se constituem um solo fértil para o investidor e apresentam dificuldades em rentabilizar o investimento que a circulação do capital proporcionou. Essas dificuldades serão o foco desse estudo.

Os fracassos de projetos imobiliários fornecem materialidade para, criticamente, avaliar os alcances e poderes dos investimentos, assim como para entender as causas do excesso de capital em alguns territórios. Este foco permite a análise do fenómeno das residências secundárias através das lentes das causas e transformações de projetos

relativos a essa modalidade no território. A observação do fenómeno a partir do objeto proporciona verificar a causa que o levou ao ponto em que está.

Analisar os efeitos das residências secundárias ultrapassando os estudos que vão a partir do fixo (o imóvel), para uma análise da sua ruína, sua inconstância ou insucesso, modifica e inova o olhar dos estudos relativos às residências secundárias. Além do mais, é preciso ter em atenção que os investimentos em residências secundárias são originários do crescimento económico que o globo passava através do aumento do crédito e financiamento facilitado, especialmente nos territórios europeu e estadunidense. No entanto, essa facilidade de crédito revelou-se insustentável e entrou em crise. Dessa maneira, o sistema capitalista redistribuiu os capitais, recuou investimentos e modificou as prioridades visando a obtenção do lucro e a rentabilidade. Entretanto, de acordo com Harvey (2011, p. 117), “na medida em que os efeitos da crise de crédito se difundiram, houve impactos diferenciados de um lugar para outro. Tudo dependeu do grau com que os bancos locais e outras instituições como fundos de pensão investiram (...)”.

Percebe-se, assim, que a crise não afetou de maneira uniforme os territórios. É necessário averiguar como se comporta essa recessão económica nos lugares, mas principalmente compreender o que os objetos refletem, suas causas e efeitos no espaço em suas distintas escalas.

1.1.2. As ruínas do imobiliário turístico

A palavra ruína aqui neste trabalho vai além da definição que normalmente tem. O termo será utilizado para designar empreendimentos ou construções que estão em desuso não por apenas ruírem com o tempo, mas também porque, devido a uma adversidade que tornou sua continuidade desinteressante, entraram em desuso.

As ruínas são geralmente associadas com algo que uma vez foi ocupado e geralmente em razão de dificuldades económicas, não se encontram mais em uso (por exemplo, fábricas abandonadas) (Kitchin, O’Callaghan, & Gleeson, 2014). No entanto, o termo ruínas tem ganhado significância atualmente em vários aspetos. As ruínas podem representar o estudo das memórias humanas frente a acontecimentos da sociedade, assim como o estudo dos usos criativos que as ruínas adquirem e as apropriações sociais que delas se fazem (DeSilvey & Edensor, 2013).

Segundo Benjamin (1999, citado por Kitchin et al., 2014), as ruínas são a chave para se compreender o passado, o presente e o futuro e como a paisagem é renegociada.

Essas renegociações é que nos interessam.

As ruínas podem ser reconhecidas a partir do uso que os imóveis tiveram ou a partir da falta do uso, como empreendimentos que nem sequer chegaram a finalizar a sua construção. Em acordo com Kitchin et al. (2014), a proliferação de ruínas pode ser observada como uma forma de arruinamento criado pelo capitalismo especulativo sob a dominante neoliberal.

Frente a este prisma do estudo das ruínas, o crescente investimento imobiliário e o arrefecimento deste, devido a uma série de fatores, incluindo a última crise financeira global, pode ser a razão para que nem todos os empreendimentos tenham tido sucesso e sejam utilizados de acordo com o seu planeamento original.

Diversos projetos para a prática do turismo residencial, no Brasil e em Portugal, locais desse estudo, como por exemplo resorts e condomínios fechados, estão inacabados ou reformulados. DeSilvey e Ederson (2013) e Kitchin et al. (2014) denominam estes empreendimentos como “novas ruínas”. São os insucessos do excesso de capital (Kitchin et al., 2014).

Logo, como forma de compreender o que ocorreu com tais empreendimentos, e através da análise de suas ruínas nos termos aqui apresentados, tentou-se perceber as causas desse arruinamento e as alterações que isso causa no território, no trabalho e nas comunidades locais.

Com os investimentos em segundas habitações em Portugal e o crescimento das mesmas no Brasil, percebe-se que embora o globo esteja cada vez mais conectado, há nuances locais que precisam ser investigadas. Nessa direção, os objetos de análise – aqui, os investimentos imobiliários-turísticos – nos sinalizam, através de seus insucessos, o percurso que fazem.

Assim, devido às alterações no território causadas pelas novas ruínas e a ligação do mercado imobiliário-turístico com o capital e seus fluxos, e a partir do quadro analisado, esse estudo procura responder às seguintes questões: *quais os efeitos do insucesso de projetos imobiliários-turísticos no território, no trabalho e na comunidade local em Portugal e no Brasil? Quais as similitudes e diferenças dos projetos encontradas nesses territórios? Como a crise global atingiu as distintas localidades enfocadas neste estudo? De maneira a responder a esses questionamentos, delinear-se os objetivos descritos a seguir.*

1.2. Objetivos

O presente estudo pretendeu realizar uma análise da atividade imobiliária-turística em dois países com posições diferentes no sistema mundo e nas relações centro-periferia, Portugal e Brasil. Dessa forma, foi primordial perceber como os territórios foram escolhidos e estruturados para receber investimentos em imóveis para uso turístico. A partir dessa percepção, compreender as causas dos fracassos dos empreendimentos e como a crise global de 2008 impactou cada localidade, além dos seus efeitos tanto na paisagem como nas comunidades.

1.2.1. Objetivo-Geral

Compreender as implicações sócioespaciais associadas ao fracasso de projetos imobiliários-turísticos em Portugal e no Brasil.

1.2.2. Objetivos específicos

- 1) Discutir a relação entre turismo e imobiliário;
- 2) Compreender a expansão do imobiliário-turístico em cada realidade nacional;
- 3) Apresentar os casos de insucesso dos projetos imobiliários-turísticos, investigar suas causas e analisar as alterações oriundas do fracasso desses projetos produzidas no território, no trabalho e na comunidade local, a partir das percepções dos *stakeholders* locais;
- 4) Conhecer os vários tipos de soluções colocadas em marcha a partir dos insucessos e as consequentes (re)configurações dos projetos residenciais-turísticos.

1.3. Metodologia

O estudo acadêmico sobre o turismo é recente, o que o caracteriza como um campo de estudo pouco teorizado, ou com pouca robustez acadêmica, especialmente quando comparado a outras áreas das ciências humanas e sociais como a sociologia, economia, geografia etc., as quais possuem uma tradição teórica e paradigmática bastante segura. Isso leva a uma desconfiança e até certo descrédito das pesquisas realizadas em turismo (Panosso Netto, 2011), considerado, inclusivamente, como campo de estudo e não uma ciência (Tribe, 1997). No entanto, uma série de pesquisadores renomados tem mudado essa falta de base teórica dos estudos turísticos devido, sobretudo, ao crescimento e importância que o fenômeno tem apresentado (Tribe, 1997).

Hall (2000) afirmou que a construção filosófica e teórica do turismo ainda não foi extensivamente estudada. Tribe (2010), dez anos depois, constatou que a área de estudos do turismo se divide em três campos: o diretamente relacionado com o mercado (*business*), o da ciência social e o de teoria crítica. Segundo o autor, esse ecletismo é permitido porque o turismo não é baseado em torno de um paradigma. Pelo contrário, ele é maleável, o qual consegue conviver com diferentes áreas de conhecimento e abordagens científicas (Tribe, 2010).

Para se atingir os objetivos propostos nesse trabalho e dentro desse vasto campo em que o turismo se encontra, utilizou-se a metodologia qualitativa. Muito embora também se tenha feito uso de dados quantitativos, como número de chegadas e partidas, investimentos no setor, entre outros índices, a análise qualitativa aqui realizada interessou-se mais em ter a maior informação possível sobre um grupo pequeno de maneira mais aprofundada, do que ter poucas informações sobre um grupo muito grande (Veal, 2006), dando assim mais atenção ao fenômeno que à sua frequência (Sayer, 2003).

Seguindo essa perspectiva qualitativa, optou-se por seguir uma investigação de concepção intensiva. De acordo com Sayer (2003), o desenho de uma pesquisa pode se dar de duas maneiras: intensiva e extensiva. Os dois tipos de pesquisa agem de maneira diferente, com técnicas e métodos para definir os limites dos seus objetivos de pesquisa e estão relacionados com a metodologia escolhida e aplicada.

A pesquisa intensiva tem como objetivo perceber em profundidade como determinados aspectos ocorrem em poucos indivíduos ou em um número limitado de

casos (não ligando indivíduos apenas às pessoas). Já na pesquisa extensiva é mais comum a procura de padrões gerais em um maior número de indivíduos possíveis ou em uma população inteira (Sayer, 2003).

Dessa maneira, a pesquisa intensiva utiliza métodos qualitativos, na busca de perceber as questões sobre como alguns processos ocorrem em certos casos. Como método, a pesquisa intensiva faz uso da observação direta e entrevistas. Além disso, a pesquisa intensiva foca, em sua maioria, em grupos cujos membros possuam características semelhantes ou diferentes, mas relacionadas estruturalmente ou casualmente entre si (Sayer, 2003).

Assim, neste trabalho, optou-se por uma metodologia qualitativa de cunho intensivo. Na prerrogativa de perceber os mais diversos aspetos relativos aos fenómenos estudados e o alcance deste no território, na comunidade local e nos trabalhadores.

1.3.1. A seleção dos agentes entrevistados

Para Knafou (1996), a turistificação dos territórios consiste numa transformação socioespacial e económica em que territórios são apropriados por agentes turísticos para a implantação da atividade, com novos fixos e fluxos e/ou a (re)funcionalização de certos espaços e das relações que caracterizam o fenómeno turístico. Para esse autor, nesta relação entre território e turismo há três agentes capazes de delineá-la, os quais são: o turista, o mercado¹ e os planeadores. Estes três agentes, segundo o autor, iniciam o processo de turistificação dos lugares, a partir de cada um deles (ora o turista, ora o mercado, ora os planeadores) e, claro, ora também em conjunto.

O primeiro age de acordo com a sua prática social de locomoção e da busca pela nova paisagem, pelo deslocamento temporário e que reflete no surgimento de espaços turísticos; o segundo relaciona-se diretamente com as necessidades, tendências, assim como com as escolhas do turista e que fornece a materialidade para esse consumo e essa prática social; e o terceiro agente capaz de turistificar os territórios são os planeadores, ou promotores, os quais diferentemente dos primeiros agentes estão ligados ao lugar, ao território e dependendo da ideologia que os envolve pode desenvolver uma atividade ligada ao crescimento do mercado, desconectado do crescimento e desenvolvimento da população local.

¹ Na designação de mercado estariam a oferta e a procura. No entanto, em seu texto, Knafou (1996) esclarece que no processo de turistificação dos lugares, o mercado é formado pelos investidores, que na análise económica clássica seriam designados como oferta. Já a procura, segundo o autor, está caracterizada pelos turistas, outro agente turistificador.

De acordo com Fratucci (2008), o território turístico é um território rede, onde há conexões para além da relação entre visitante e visitado, considerados agentes inter-relacionados, que ora se distanciam, ora se aproximam, em uma relação dialógica e dialética.

De maneira a tentar abranger intensivamente a pesquisa e perceber como os casos aqui estudados se relacionam com os respetivos territórios e quais agentes são envolvidos nesse fenómeno, percebeu-se essencial entender as relações não só entre turista (o fluxo turístico nas localidades), investidores (resorts e condomínios) e planeadores (instituições públicas e privadas), mas também da sociedade civil organizada (comunidade recetora) e dos trabalhadores diretos dos empreendimentos (trabalhadores do setor). Isso levou-nos a um entendimento mais aprofundado das razões das ruínas e de como isso se manifesta no território. De fato, entendemos que o turismo é uma atividade formada por diversos agentes, uma trama de relações, que envolve, como visto, os mais diferentes agentes (Fratucci, 2008).

1.3.2. Portugal e Brasil: campos distantes, ruínas próximas

As áreas de estudo selecionadas para a componente empírica deste trabalho foram dois países historicamente próximos: Brasil e Portugal. Devido ao tamanho dos países e à diversidade de regiões existentes, foi necessário a seleção de algumas regiões de estudo. Em Portugal foi selecionada a NUTS² III Oeste, e no Brasil, a Região Nordeste. Dentro da NUTS III Oeste foi analisado o município de Óbidos, e no Brasil, o município de Tibau do Sul no estado do Rio Grande do Norte.

A seleção dessas áreas se justifica pelo fato do turismo se constituir uma atividade económica fundamental de ambos os municípios. Do mesmo modo, são alvos de investimentos turísticos, sobretudo em residências secundárias localizadas em condomínios fechados ou em resorts integrados.

Tibau do Sul, entre os anos de 2000 e 2010, por exemplo, teve um acréscimo de 240% na quantidade de residências secundárias (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE], 2000, 2010). Já Óbidos arrecadou no ano de 2016, 268 euros per capita em Imposto Municipal sobre Imóvel, enquanto Portugal, no mesmo ano, arrecadou cerca de 140 euros (PORDATA, 2016b). Todavia, nem todos os investimentos em estruturas para residências secundárias (resorts, condomínios) tiveram

² Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos.

sucesso. Foi possível encontrar nesses territórios estruturas inconclusas, abandonadas e mesmo em ruínas.

Os casos analisados em Portugal são denominados de Resorts Integrados pela legislação portuguesa (Governo de Portugal, 2017). Segundo o Plano Estratégico do Turismo Nacional - PENT (2007), os resorts integrados são empreendimentos turísticos com forte vertente imobiliária e promovem uma variedade de atividades (golfe, cycling, cavalgadas) em um espaço único, com a obrigatoriedade de terem a instalação de um hotel de cinco estrelas a funcionar (Patuleia, 2012), entre outras prerrogativas.

Em Tibau do Sul as empresas de hospedagem utilizam as mais diversas denominações (resorts, condomínios, condomínios-resort, etc.) sem seguir um padrão classificatório. Contudo, esses empreendimentos, ainda que possuam uma diversidade de atividades características de lazer, apresentam a vertente imobiliária como a sua principal modalidade de exploração, o que os aproxima do que ocorre nos resorts integrados em Portugal.

Assim, analisaremos os condomínios de uso turístico classificados de acordo com o Artigo 23 da Lei nº 11.771, que rege os meios de hospedagem no Brasil, onde são definidos como “os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem” (Governo do Brasil, 2008). Escolha também fundada no fato da classificação de tais empreendimentos como condomínios ser comumente encontrada e utilizada na literatura brasileira (Assis, 2009; Cruz, 2009b; Fonseca, 2005a; Silva, 2010).

A dimensão dos empreendimentos nos dois países é distinta. As construções encontradas em Portugal são maiores e oriundas de investimentos realizados por grupos internacionais, com uma estrutura financeira e acionista complexa, composta por fundos de investimento. Enquanto as construções encontradas em Tibau do Sul são menores e oriundas de investidores individuais. Apesar disso, todos os resorts e condomínios aqui analisados enfrentaram adversidades em várias fases dos projetos. Uns encontram-se em completo abandono, seja pelos usuários (falta de investidores) ou pelos próprios empreendedores (não concluindo o projeto), outros foram reformulados, alteraram seu público-alvo ou estão voltados exclusivamente para a vertente hoteleira do negócio.

Serão apresentados oito casos de fracasso/ruínas encontrados durante a pesquisa de campo, realizada entre os meses de maio de 2016 e março de 2017. Em Portugal, a pesquisa foi realizada entre os meses de maio, junho e julho, paralisada em agosto e retomado em setembro e outubro de 2016, enquanto no Brasil a pesquisa foi feita entre

os meses de novembro e março de 2017. Os casos apresentaram-se divididos equitativamente nos dois locais de estudo. Coincidentemente, quatro casos em cada país.

1.3.3. Métodos e Instrumentos

1.3.3.1. Uma pesquisa em dois continentes

Face a exigência de uma pesquisa realizada em dois continentes foi necessária muita organização, planeamento e a capacidade de perceber que o objeto dita também como seguir e para onde ir com a investigação. Dessa forma, com essa compreensão foi realizada uma pesquisa exploratória. Este tipo de investigação ajuda a formar uma visão geral do problema estudado (Lakatos & Marconi, 2003). Em paralelo, baseou-se numa pesquisa documental e bibliográfica, notadamente acerca da conceituação do turismo residencial e das residências secundárias (Andreu, 2005; Jaakson, 1986; Mazon & Aledo, 2005; Nieves, Terán, & Martínez, 2008; Roca, Oliveira, & Roca, 2013; Santos & Esperança, 2011), da relação entre imobiliário turístico e capital financeiro (Aledo, Loloum, Ortiz, & Garcia-Andreu, 2013; Andreu, 2014; Demajarovic et al., 2010; Hiernaux-Nicolas, 2005; Torreros & Medina, 2009), das novas ruínas e ruínas (Augé, 2003; Göbel, 2015; Martin, 2014a; Pálsson, 2012; Steinmetz, 2008), como também dos impactos da crise no setor imobiliário turístico (Assis, 2012; Bezerra & Clementino, 2012; Silva & Ferreira, 2007a; Silva & Fonseca, 2010; Silva, 2013)

O campo de estudo foi iniciado em Portugal, no município de Óbidos, como dito, através de uma visita exploratória ao terreno. Nela, observou-se a quantidade de resorts encontrados no município, sempre com o olhar atento para perceber a dimensão do fenómeno no território e a quantidade de resorts que estavam em ruínas.

Após a primeira visita, seguiu-se em contato com todos os resorts encontrados, através de pesquisa prévia na internet e trabalho de campo. Foram realizadas, dessa forma, oito entrevistas com os empreendimentos visitados, na tentativa de perceber possíveis percalços acerca da gestão do empreendimento, entender as estruturas e os compradores.

Após as entrevistas de levantamento, seguiu-se com os empreendimentos que estavam em ruínas ou inconclusos, que no caso português são os resorts: Bom Sucesso Golf Resort, Quinta de Óbidos, Royal Óbidos e Falésia d'El Rey (atualmente, West Cliffs).

Feitas as entrevistas aos resorts em ruínas através dos gerentes e dos

trabalhadores, foram realizadas fotografias para melhor ilustrar o estudo. Além disso, averiguamos os projetos dos empreendimentos na Câmara Municipal de Óbidos. Foi-nos possibilitado o acesso a todos os documentos relativos à inserção dos empreendimentos no município, projetos de instalação, plantas, relatórios de impacto ambiental, pautas de reuniões, correspondências entre as entidades deliberativas acerca dos empreendimentos, entre outros materiais. Dessa maneira, foi possível perceber o que foi planejado para ser implementado no território.

Foram realizadas também entrevistas às instituições envolvidas na temática imobiliária-turística portuguesa. Contataram-se 13 entidades: 1) Associação Portuguesa de Resorts (APR); 2) Confederação do Turismo Português; 3) Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT); 4) Turismo Centro de Portugal; 5) Associação da Hotelaria Portuguesa (AHP); 6) Turismo de Portugal; 7) Agência Regional de Promoção Turística de Centro (ARPT-Centro); 8) Secretaria de Estado do Turismo; 9) Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP); 10) Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII); 11) Comunidade Intermunicipal do Oeste; 12) Câmara Municipal de Óbidos. Dos contatos realizados, em sete foram estabelecidas e realizadas as entrevistas.

Em paralelo às entrevistas com os agentes turísticos institucionais, realizaram-se entrevistas com agentes comunitários, representados por uma organização denominada “Plataforma Defender a Praia do Bom Sucesso”, e através do Sindicato dos Trabalhadores da Indústria de Hotelaria, Turismo, Restaurantes e Similares do Centro, com também sete trabalhadores de um dos resorts.

Além das entrevistas, tentou-se fazer pesquisa documental nos cartórios notariais do município de Óbidos, a fim de perceber a dinâmica imobiliária do município. No entanto, não foi cedido o acesso aos registos. Este acesso só foi possível a partir da Plataforma online do Projeto Hermes, que concede a todos o acesso aos registos de imóveis do município, do ano 1994 ao ano 2016.

Finalizada essa fase da pesquisa em Óbidos, seguiu-se para Tibau do Sul. No Brasil, foi também realizada uma primeira visita ao terreno, na busca de perceber os empreendimentos ruinosos ou inconclusos. Dessa forma foi realizada a identificação de quatro empreendimentos inconclusos/ruínas: Pipa Paradise I e II, Condomínio Lago Azul, Pousada Filomena e Condomínio Terra do Sol. Com os nomes dos mesmos e alguns dados relativos ao endereço, foi possível analisar os documentos referentes a dois projetos, na Prefeitura Municipal de Tibau do Sul: o Pipa Paradise I e II e o

Condomínio Lago Azul. Os documentos analisados referiam-se às aprovações de instalação, análise das estruturas planejadas a partir das plantas e memorial descritivo, e os licenciamentos ambientais. Com o propósito de encontrar os projetos dos dois outros empreendimentos que faltavam, Pousada Filomena e Condomínio Terra do Sol, também foi feita a solicitação de análise das licenças ambientais e de instalação no Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente – IDEMA. Tal órgão é responsável por emitir e arquivar todas as autorizações ambientais para a inserção de projetos turísticos em todo o estado do Rio Grande do Norte. No IDEMA foi possível ter acesso aos laudos técnicos, avaliações de cunho estrutural e ambiental, assim como as datas corretas de instalação e funcionamento dos empreendimentos, não só dos que faltavam, mas de todos os demais.

Em conjunto a essa pesquisa, fizeram-se entrevistas com os gerentes/promotores dos empreendimentos (a maioria proveniente de capital internacional). Tal fato foi possível com três dos empreendimentos, que tinham representantes ainda no Brasil. Todavia, com um dos empreendedores não se teve contato por estar fora do país.

Foram realizadas entrevistas com os agentes turísticos institucionais do município, a constar: 1) Associação dos Hoteleiros de Tibau do Sul e Pipa (ASHTEP); 2) Agências Imobiliárias; 3) Agência Imobiliária Pipa Natureza; 3) Prefeitura Municipal de Tibau do Sul (homólogo à Câmara Municipal em Portugal); 4) Associação dos Moradores e Amigos da Praia da Pipa (AMA Pipa); 5) Associação para o Desenvolvimento Turístico e Imobiliário do Nordeste (ADIT-NE); 6) Núcleo Ecológico da Pipa (NEP); 7) Moradores de um dos condomínios. Igualmente entrevistados foram os trabalhadores de um dos empreendimentos analisados e alguns usuários deste mesmo estabelecimento. De modo a ilustrar o trabalho, foram realizadas fotografias dos empreendimentos.

Por fim, foi realizada uma análise documental nos registros de imóveis do cartório notarial do município. Nele, foi possível ter acesso à quantidade de imóveis investidos em Tibau do Sul durante o período do ano 2000 ao ano 2016.

Em Óbidos, foram realizadas, sete entrevistas às instituições; quatro resorts, sete funcionários de um dos empreendimentos e duas associações. No município brasileiro, realizaram-se seis entrevistas às instituições; quatro resorts, 13 funcionários de um dos empreendimentos analisados e duas associações (Figura 1).

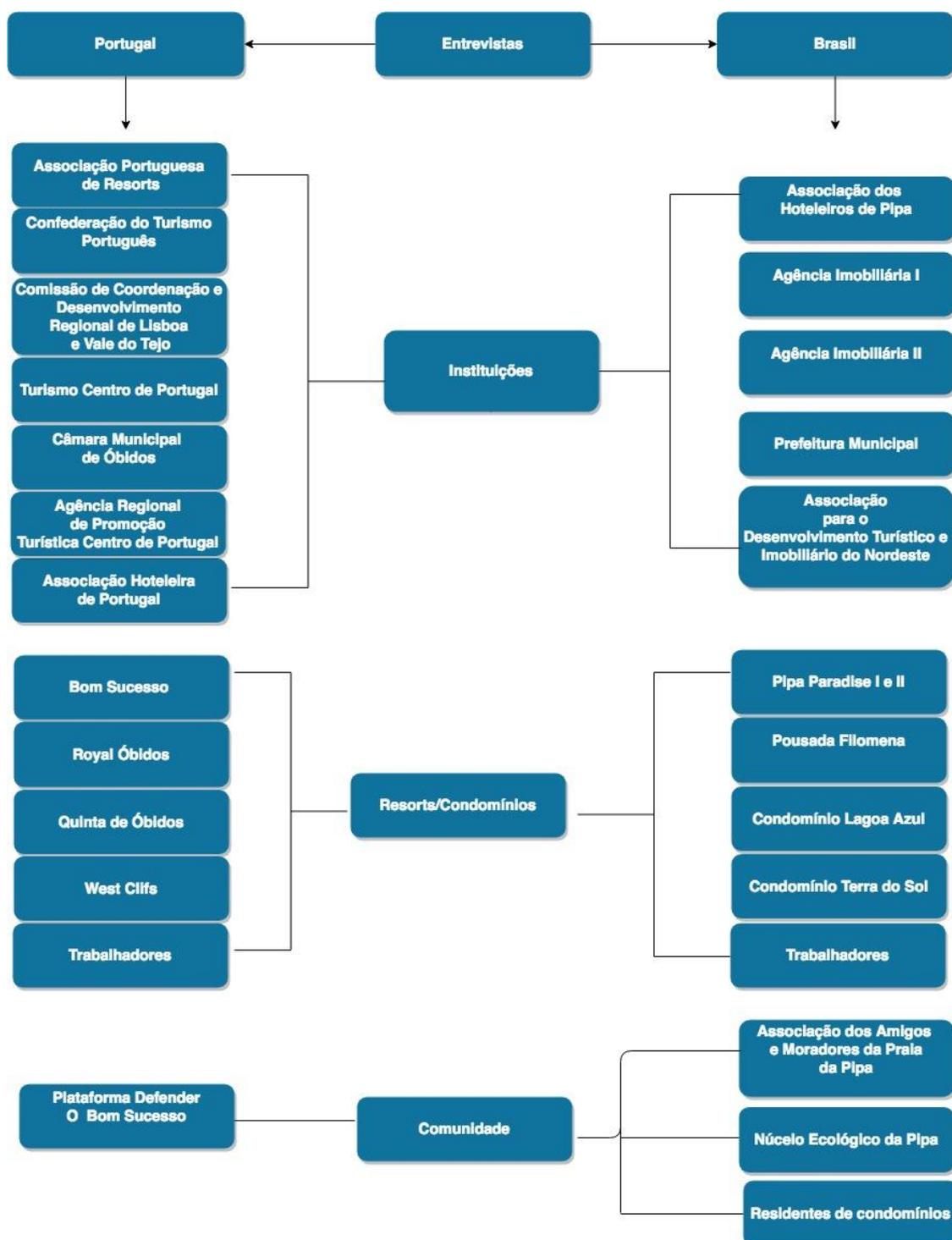


Figura 1 - Entrevistas realizadas durante o trabalho de campo

1.3.3.2. As entrevistas

As entrevistas semiestruturadas foram realizadas de acordo com as competências dos entrevistados diante dos casos de estudo. Não seria eficaz realizar um único tipo de entrevista para todos os entrevistados ou um mesmo número de perguntas para instituições diferentes.

Como os agentes entrevistados tinham funções, relações e influências diferentes no objeto estudado, foi necessária a realização de diversas entrevistas, com perguntas adaptadas de acordo com o tipo de informação que o entrevistado poderia fornecer.

Os guiões das entrevistas foram elaborados não só a partir da revisão de literatura, mas com base também nas informações recolhidas durante os estudos exploratórios e nos documentos consultados na pesquisa de arquivo, na tentativa de perceber o fenómeno estudado e na compreensão da dimensão dos empreendimentos e dos efeitos que isso causou no território, especialmente sobre a comunidade recetora e os trabalhadores do setor.

Em quase todas as entrevistas foi utilizado gravador de voz. Todas as gravações, quando realizadas, foram autorizadas pelo entrevistado e assegurado a este a não divulgação das gravações a nenhuma parte, garantindo o uso apenas pela própria entrevistadora para a transcrição e análise de dados. Foi garantido também total anonimato e assegurado que todos os meios de divulgação dos resultados seriam académicos. Apenas dois entrevistados não autorizaram a gravação e foi necessário recorrer ao bloco de notas.

Em Portugal, para a realização das entrevistas, foi necessário um trabalho de agendamento. Era preciso o envio de e-mails com credenciais, referenciando acerca do doutoramento e do vínculo com a Universidade de Lisboa. Quando os e-mails não eram respondidos, era realizado um contato telefónico, que na sua maioria indicava para que fosse enviado um novo e-mail. Apesar da burocracia e das dificuldades encontradas, foi possível realizar as entrevistas com uma quantidade considerável de agentes. Já no Brasil, esse método não foi muito eficiente. Algumas entidades me receberam com agendamento telefónico, enquanto em outras era preciso esperar para ser atendida pelos agentes turísticos, e a persistência em ser atendida levou à realização da pesquisa.

Ao fim de cada entrevista o diário de campo era utilizado com o propósito de trazer as impressões das entrevistas e o que precisava de ser investigado mais a fundo posteriormente. Com a finalização de cada fase da pesquisa, foi realizada a transcrição das entrevistas utilizando o software ExpressScribe (versão 7.01), e em seguida a análise com o auxílio do software Nvivo for Mac (versão 11)³.

³ O NVivo é um software especificamente desenhado para análise qualitativa (QDA - Qualitative Data Analysis) com o objetivo de ajudar a gerir a informação não estruturada. Este software não substitui o investigador na sua função, mas facilita o seu trabalho ao fornecer um espaço facilmente organizável e ferramentas facilitadoras para a análise (Gavinho, 2014, p. 116).

1.3.3.3. Análise das entrevistas

Após a transcrição de todas as entrevistas, seguiu-se a etapa de leitura e análise das mesmas. A análise dos dados foi realizada a partir da organização das respostas dos entrevistados em temas similares mais amplos, que possibilitaram a apreciação profunda do conteúdo das respostas fornecidas pelos mais diversos agentes. Desse modo, foi propiciada a reflexão e compreensão da percepção acerca das ruínas nos territórios estudados.

Em Óbidos e Tibau do Sul foi possível analisar as entrevistas em seis grandes temas. A divisão das respostas em temas foi auxiliada pelo NVivo, que permitiu designar as falas dos entrevistados a um tema adequado, que abrangesse a resposta de maneira mais explícita.

Após entender ligações e antagonismos nas percepções dos agentes entrevistados, foi possível apresentá-las de maneira mais clara e analisar as respostas obtidas de forma mais sistemática e crítica.

1.3.3.4. Análise documental

De acordo com Urry (2001a) a pesquisa em turismo deveria se valer da análise não só de textos, mas de desenhos, fotografias, plantas de edificação, filmes, programas de televisão, entre outros documentos. A pesquisa social deve envolver técnicas qualitativas capazes de ampliar a compreensão e o entendimento do problema analisado.

Fazendo uso dessa indicação, procedemos à análise de documentos referentes aos empreendimentos em ruínas de cada município aqui estudado. Com a visita às prefeituras/câmaras municipais em cada país, foi possível ter acesso aos projetos dos empreendimentos ruinosos e perceber o que foi planejado para ser inserido nos territórios. Além disso, analisando os documentos, soube-se de algumas causas dos fracassos/ruínas desses projetos.

De forma a complementar o entendimento acerca do fenômeno, como já mencionado, foi também realizada uma pesquisa documental no cartório notarial do município de Tibau do Sul. Nela, foram obtidas informações relativas ao mercado imobiliário do município, com acesso a todas as transações de imóveis realizadas do ano 2000 ao ano 2016. Da mesma maneira se procedeu no município de Óbidos; todavia, os dados angariados foram coletados através de uma plataforma online disponível para todas as pessoas, a plataforma do Projeto Hermes.

A análise documental nos deu a possibilidade de compreender o fenômeno como um todo (ao analisar os dados relativos ao mercado imobiliário), analisar os projetos e, sobretudo, iniciar a compreensão dos efeitos desse fenômeno e do insucesso no território.

1.4. Questões éticas e dificuldades enfrentadas

O tema da pesquisa traz um certo desconforto. Falar sobre os insucessos não foi uma situação fácil de se conseguir extrair das entrevistas. Além disso, falar sobre situações pretéritas, faz com que o entrevistado se envolva em uma forte crítica às ações e situações que os lugares e os empreendimentos enfrentaram. Portanto, para a realização das entrevistas foi garantido o total anonimato de nomes, cargos e qualquer referência capaz de ligar os indivíduos entrevistados às suas situações profissionais. De acordo com Veal (2006, p. 71): *“In social research, where most leisure and tourism research falls, the question of ‘harm’ is more likely to arise in the use of data rather than in the collection process, in particular over the issue of confidentiality and privacy.”*

Do mesmo modo procedeu-se com os entrevistados de instituições, pois as opiniões, as informações fornecidas e os questionamentos feitos podem causar certos constrangimentos a essas pessoas nos seus locais de trabalho. A pesquisa qualitativa que faz uso das entrevistas semiestruturadas ou estruturadas deve prezar pelo anonimato e a segurança de seus entrevistados. Há a obrigação do entrevistador assegurar a confidencialidade dos dados e o seu anonimato (Veal, 2006).

CAPÍTULO 2. Das residências secundárias às “novas ruínas”

2.1. Uma aproximação às residências secundárias

As residências secundárias representam um fenómeno de múltiplas faces (Roca, Roca, & Oliveira, 2011). Na literatura especializada encontra-se uma diversidade de nomes que são remetidos a estas residências: segunda habitação, domicílio de uso ocasional, casa de veraneio, casa de praia, casas de campo, etc.

Noutras línguas, a residência secundária também é apresentada de forma diversa, seja em francês – *residence secondair, maison de campagne, residence touristique*; em inglês – *second home, vacation home*; ou em espanhol – *residencia de vacaciones, residencia de ocio, residencia secundaria* ou *segunda residencia* (Colás, 2003; Hall & Müller, 2004). Esta multiplicidade de nomes demonstra não só as vastas características do fenómeno, mas também as suas diversas utilizações (Jaakson, 1986) e, acima de tudo, a sua complexidade.

Todavia, durante este trabalho, o fenómeno estudado será designado como *Residência Secundária*, e por alguns momentos a abreviação R.S. será usada. Essa escolha justifica-se pelo fato do adjetivo ‘secundário’ remeter para um uso menor relativamente a uma residência principal. A designação ordinal (‘segunda’) remete a ordem e sequência, o que parece menos adequado. O termo refere-se também ao caso de que se o proprietário tiver três casas de férias, por exemplo, tem três residências secundárias, independente de ser segunda, terceira ou quarta em função, por exemplo, do ano em que foram adquiridas.

As análises acerca das residências secundárias apresentam uma ampla trajetória nos estudos de turismo e de lazer, tal como Hall e Müller (2004) constatam ao reverem os primeiros trabalhos sobre a temática em vários países do mundo:

“In the case of Scandinavia Ljungdahl (1938) was reporting on second homes in the Stockholm archipelago before the Second World War [...] followed up in the 1960s and early 1970s by such researchers as Aldskogius (1968, 1969), Finnveden (1960) and Bielckus (1977). In North America second home research was pioneered by the work of Wolfe (1951, 1952, 1962, 1965, 1977) in Canada” [...] “with substantial early research also being undertaken in the United States (Ragatz, 1970a, 1970b; Ragatz & Gelb, 1970; Burby et al., 1972; Clout, 1972; Geisler & Martinson, 1976; Tombaugh, 1970). Continental Europe also witnessed a significant amount of early research (Barbier, 1965; Cribier, 1966, 1973; David, 1966; David & Geoffroy, 1966; Clout, 1969, 1971, 1977; Grault, 1970)” (Hall & Müller, 2004).

Como se vê, há uma longa trajetória académica acerca do uso e da presença das R.S. no mundo. No entanto, foram os estudos e a publicação de Coppock (1977) no

livro *Second Homes: Curse or Blessing*, que marcaram de forma significativa os estudos acerca das residências secundárias, especialmente em Inglaterra, influenciando os estudos sobre a temática em todo o mundo. Durante vários anos, os estudos e as análises sobre o uso e as características das R.S. seguiram uma perspectiva anglo-saxónica. Segundo Hoogendoorn e Visser (2015), essa perspectiva apresenta estudos focados mais na maldição (*curse*) do que na bênção (*blessing*) das R.S., especialmente as existentes em zonas rurais. Segundo estes mesmos autores, as residências secundárias são interpretadas pela academia britânica como uma forma de desenvolvimento intrusiva e que exclui o desenvolvimento da comunidade local, mas que influenciou sobremaneira os estudos acerca da R.S. em todo o mundo.

Todavia, em 1979, o espanhol Francisco Arrones foi quem pela primeira vez utilizou a expressão “turismo residencial” para designar o uso de residências secundárias por turistas. No trabalho *España en Venta*, o autor já revela receio acerca do uso excessivo das segundas habitações por migrantes europeus reformados, fazendo uma análise em que manifesta preocupação com o futuro das habitações e das estâncias turísticas em Espanha (Arrones, 1979 citado por Huete, 2009).

Já em Portugal, os estudos pioneiros acerca das segundas habitações datam de 1989, quando Cravidão (1989) analisa seis usos diferenciados das segundas habitações portuguesas: 1) residências legais e residências clandestinas; 2) residências do Litoral e residências do Interior; 3) residências de fim de semana; 4) residências de férias; 5) antigas propriedades familiares; 6) e residência de investimento imobiliário e aluguer. Tais categorias demonstram a variedade de utilizações e funções que uma residência secundária representa neste país e, conseqüentemente, no território (Cravidão, 1989)

No Brasil, os primeiros estudos realizados datam de 1979. Seabra (1979 citado por Assis, 2012) debruçou-se acerca da profusão urbana que as residências secundárias ocasionaram no litoral de Santos-SP. Na década de 1990, no entanto, destaca-se o trabalho realizado por Roque (1990, citado por Assis, 2012), ao lançar na sua investigação as desigualdades sociais originadas pelo fenómeno da residência secundária na Estância Balneária do Guarujá-SP. Outro trabalho importante foi desenvolvido por Tulik (1995), no qual foram avaliadas a presença, a dimensão e a expressividade das residências secundárias no estado de São Paulo (Assis, 2012).

As residências secundárias possuem diversas utilizações, localizações, significados e conseqüências. Um dos usos é atender à necessidade de descanso e de fuga do frenesim das cidades. Por conseguinte, essas habitações encontram-se nas proximidades dos grandes centros ou das cidades de média dimensão. É importante

destacar também que o meio técnico tem proporcionado maiores e melhores possibilidades de deslocamento, de modo que as R.S. podem ser usufruídas em localidade cada vez mais longe, em outros países, ou em outros continentes (Espanha, Portugal e inclusive o Brasil são exemplos).

A R.S. pode também assumir um papel mais importante do que a casa principal, pois encontra-se ligada às memórias de descanso e satisfação com a família e os amigos. Todavia, nem sempre as residências secundárias e o seu uso têm uma ligação interessante e profícua com o espaço. Em algumas regiões turísticas, a utilização dessas casas para alojamento é a razão da existência de pressão no que respeita ao mercado imobiliário (relação oferta/procura de imóveis) e ao aumento dos preços das rendas e do solo. Além disso, este fenómeno gera dificuldades no funcionamento do mercado turístico, na transformação da paisagem natural e na artificialização de áreas sensíveis, como as litorâneas e, como consequência, no emprego e no desenvolvimento dos destinos turísticos (Demajorovic, Tur, Landi, & Kondo, 2011; Huete, Mantecón, & Mazón, 2008; Marmaras, 2009).

Das diversas características encontradas sobre as R.S., a que mais nos interessa é aquela em que respondem a mudanças sociais e impulsionam-nas (Aledo et al., 2007). Tais mudanças estão associadas ao conceito de *hipermobilidade* (Urry, 2001b), que permitiu o acesso e contato de pessoas a diferentes partes do mundo e proporciona, mesmo que a poucos, a possibilidade de viver e relacionar-se em outros países ou localidades que não sejam as suas.

Em nível mundial, verifica-se uma ampla capacidade de mobilidade e conexão, seja através de meios físicos (comboios, carros, autocarros, aviões) ou virtuais, por via das Tecnologias de Informação e Comunicação - TIC e sobretudo da internet. Não só nos encontramos mais ligados uns aos outros, mas também a agentes não humanos (Latour, 2005), num trânsito cada vez mais dependente e interligado a sistemas e tecnologias (Mazon, 2006).

Desta forma, os imóveis particulares de uso ocasional refletem localmente as tendências globais inexoráveis em determinados países, especialmente aqueles com maior inserção na globalização, a saber: i) o encurtamento das distâncias; ii) a busca pelo descanso e pelo lazer; iii) as novas formas de trabalho; e, sobretudo, iv) os investimentos financeiros internacionais. A possibilidade de morar em outros locais que não sejam permanentes expõe a fluidez da nossa sociedade (Bauman, 2008), a busca por escapes da exigente vida quotidiana (Urry, 2001a) e a necessidade de consumo de espaços de forma qualitativa (Lefebvre, 1991).

2.2. O lazer nas sociedades atuais

Até o século XIX, a capacidade de viajar em lazer era benefício apenas de uma elite aristocrática e era sinónimo de distinção social. A posse de uma residência designada para essas viagens era então ainda menos acessível. Entretanto, a diminuição da carga horária de trabalho, especialmente após a Segunda Guerra Mundial (Page, 2009), e a conquista de direitos laborais (nomeadamente férias remuneradas e horários de serviço mais dignos) fizeram surgir nas sociedades o “tempo do não trabalho”. O trabalhador pode decidir o que fazer com este tempo, desde suprir as necessidades fisiológicas, como a higiene e a alimentação, até os aspetos associados ao lazer, como tomar uma bebida, sair com amigos e, mais atualmente, viajar (Page, 2009).

“Nas sociedades industrializadas passou a existir uma clara segregação temporal e espacial das atividades profissionais e de lazer” (Umbelino, 1996, p. 80). O lazer restringiu-se a ser um espaço e um tempo destinado apenas à diversão e à recuperação da força de trabalho para beneficiar as atividades relativas à produção. O trabalho, dessa forma, assume um lugar central na vida e na organização das sociedades industriais (Umbelino, 1996).

Para Lefebvre (1983), o desejo de descanso é parte integrante da organização de produção. A certa altura, as pessoas abandonam os espaços de produção do capital e exigem um espaço qualitativo: é a relação entre a quantidade e a qualidade, ou seja, a troca dos números, máquinas, escritórios, pelo ócio. É a busca pelo bucólico, pela diversão, pelo relaxamento. Significa que chegou o momento de abandonar o espaço da produção, ou seja, o espaço quantificado, para se dirigir ao consumo improdutivo do espaço. Todavia, esse consumo improdutivo denominado por Lefebvre também é caracterizado pelo consumo produtivo de bens materiais e imateriais. Nas relações de lazer e mesmo de descanso há o consumo e a produção, tornando o espaço também produtivo e parte ativa na acumulação de capital.

Por sua vez, Baudrillard (1998) refere que a sociedade pós-industrial ultrapassou o trabalho e a produção, tendo essencialmente sido dominada pelo lazer e pelo consumo. “Chegamos a um ponto em que o consumo invade toda a vida, em que todas as atividades se encadeiam do mesmo modo combinatório, em que o canal das satisfações se encontra previamente traçado [...]” (Baudrillard, 2017, p. 18).

Para Baudrillard o tempo é, na realidade, uma mercadoria rara, preciosa; logo, essas características são submetidas às leis do valor de troca. É o que se constata do

tempo de trabalho, porque se vende e se compra. Mas, o tempo livre, para ser consumido, tende cada vez mais a ser direta ou indiretamente comprado (Baudrillard, 2017). O tempo livre é consumido porque as leis do sistema (de produção) nunca entram de férias – reproduzem-se incessantemente, por toda parte, seja nas estradas, nas praias, nos clubes. É o tempo como força produtiva (Baudrillard, 2017).

Desta forma, a busca pelo lazer não se dá apenas pelo relaxamento em si, pelo desejo das férias de que, ainda que simbolicamente, o corpo necessita. Devido às condições de relação de produção e ao próprio direito ao tempo livre, o descanso, o encontro com o ócio, o tempo do lazer, também são direcionados ao consumo do lazer.

Nesta lógica de consumo, o tempo ocupa um lugar privilegiado no que respeita ao consumo de bens e serviços. Por outro lado, não existe igualdade das oportunidades e liberdades democráticas associadas aos tempos livres (Baudrillard, 2017), nem na aquisição e utilização de residências secundárias.

O tempo livre dedicado ao lazer, como a capacidade de compra de uma segunda habitação, é proporcional à inserção do ser humano e das sociedades no sistema capitalista. Quem estiver melhor inserido e habilitado a consumir no contexto dessa sociedade de consumo, mais oportunidades privilegiadas terá na bem-sucedida busca por lazer (Bauman, 2008).

Como assinala Lefebvre (1991), a procura pelo descanso na sociedade atual não está interligada com o direito ao lazer, mas com mais um espaço de consumo, quando se usufrui do espaço.

Assim, o lazer só existe quando é consumido. Logo, os territórios e os espaços (países, praias, montanhas) tornam-se mais um produto para o consumo. As regiões especializam-se e tornam-se roteiros de viagens, fornecidos por grandes operadores turísticos. O território é ordenado para o incentivo e investimento de produtos relativos à temática da recreação e do descanso, transformando-se em espaços para consumo. Existe uma formatação diversificada dos espaços consoante à utilização, como espaços para férias, para residência temporária, balneários, entre outros, tornando o espaço segmentado e produtivo.

Dessa maneira, o espaço improdutivo – assim designado por Lefebvre (1991) – torna-se mais uma relação de produção. O período que era designado como um espaço infecundo é absorvido pelo sistema do consumo, tornando-se também produto e produção.

As contradições do espaço não se sustentam apenas na oposição entre quantidade e qualidade, entre o consumo e a produção, mas numa relação do espaço de

consumo com o consumo do espaço e com o lazer no espaço (Lefebvre, 1991).

O espaço integra, pois, as relações de produção. O mercado imobiliário vende o lugar ideal, de sonho. A natureza, a ideia do descanso, do bucólico, entra na lógica mercantil, sendo produto consumido, não por todos, mas por quem pode obtê-lo.

No consumo dos territórios fortalece-se a relação centro/periferia global. Vastos territórios são segmentados para essa função num neocolonialismo encontrado, em particular, em regiões globalmente periféricas, nomeadamente na América Latina e nos países mediterrâneos. Isto foi atestado por Janoschka (2011b) ao relatar que o turismo residencial, especialmente na América Latina, pode implicar uma atitude neocolonial por parte dos imigrantes que estão interessados em criar e dominar de forma artificial o espaço à sua maneira, por vezes desrespeitando o lugar e a sua cultura.

Por conseguinte, Lefebvre (2006) refere-se especialmente aos países mediterrânicos, que se tornam também espaços para o consumo do lazer da Europa Industrial (Norte). Uma divisão social do trabalho em “um neocolonialismo se instala económica, e socialmente, urbanística e arquitecturalmente” (Lefebvre, 2006, p. 92). Zonas litorais situadas entre Portugal, Espanha, Itália e Grécia tornam-se recetáculos de investimentos que atraem um corpo de migrantes sazonais – ou não – a habitar tais países, usufruindo deles conforme o seu interesse.

Com isso, o lazer entra na divisão social do trabalho não só porque permite a recuperação da força de trabalho, mas também porque passa a haver uma indústria do lazer, uma vasta comercialização dos espaços especializados e uma divisão do trabalho social projetada no território que entra na planificação global (Lefebvre, 1973). Assim, “há, entre muitos autores, a concordância de que o turismo, especialmente no sul Global é uma forma atualizada de colonização” (Brito-Henriques, 2014, p. 321).

No capitalismo, as necessidades de reprodução do sistema fundado no capital estabelecem os rumos, objetivos e finalidades do processo geral de reprodução, no qual o espaço surgirá como condição e meio, sem esquecer o fato de que também é produto (Carlos, 2008). Portanto, o capital organiza o território e vende-o como parte integrante da produção e da acumulação capitalista. O espaço é o local em que ocorre a produção, sendo ao mesmo tempo mercadoria nessa relação.

2.3. A residência secundária e o turismo

2.3.1. A casa como alojamento turístico

A R.S. representa além de um imóvel, encontrando-se ligada às novas formas de lazer das sociedades atuais hiperurbanizadas, que se confrontam carenciadas de áreas verdes e espaços amplos. Embora haja residências secundárias em grandes aglomerados urbanos, o dia a dia nas cidades incentiva a aquisição de residências secundárias afastadas de centros, a fim de fornecer algum contato com a natureza (Coppock, 1977).

É possível relacionar as residências secundárias também a um processo simples de busca e volta às origens, o retorno à aldeia ou à vila, uma maneira de regresso à terra natal, ou a um paraíso rural. Uma reconexão com os antepassados, os pais, ou a um espaço afetivo. Qual seja o motivo, as R.S. apresentam-se ligadas aos processos urbanizatórios e revelam diversos usos (Oliveira, Roca, & Roca, 2015).

Em Espanha, por exemplo, foi comprovado que é mais provável que habitantes de centros urbanos densos possuam mais residências secundárias do que moradores de localidades menos urbanizadas, o que configura uma relação estreita entre a urbanização e a posse de uma segunda casa (Módenes & López-Colás, 2007).

Regiões em que a prática das residências secundárias é acentuada veem a sua população local duplicada ou até triplicada em períodos de férias (Aledo & Mazon, 2004; Andreu, 2014; González & Mantecón, 2014; Loloum, 2010). Por exemplo, segundo os Censos de 2011, a região do Algarve, no sul de Portugal, possuía mais alojamentos de uso ocasional do que o número de famílias residentes em domicílios permanentes (Instituto Nacional de Estatística [INE], 2012). O crescimento de famílias entre os anos 2001 e 2011 foi de 24,8%, enquanto o número de alojamentos foi de 36,9%. Fato semelhante aconteceu na média nacional também durante os referidos anos. Portugal teve, em dez anos, um aumento de 32% no número de residências secundárias ou que estavam desocupadas (INE, 2012). Essas moradias encontram-se ocupadas durante alguns meses do ano, especialmente durante o verão, e vazias na maior parte do tempo, o que ocasiona dificuldades aos gestores para administrar as demandas de uma municipalidade com esta oscilação populacional (Mazon, 2006). Além disso, existe a necessidade de fornecimento de água, aumento do consumo de energia elétrica, bem como da recolha de uma vasta quantidade de resíduos sólidos e líquidos muito superiores às necessidades do resto do ano (Aledo, Garcia-Andreu, & Ortiz, 2013; Demajarovic, Laterza, & Kondo, 2009; Huete et al., 2008).

Após a saída desses habitantes ocasionais, as cidades assemelham-se a territórios

desocupados ou evacuados, além de apresentarem diversos estabelecimentos fechados devido à época baixa (Andreu, 2005). Criam-se, dessa maneira, duas dinâmicas de gestão municipal – uma em períodos de elevada presença de turistas e visitantes (alta estação) e outra em que o número de turistas diminui consideravelmente (baixa estação) (Batista, 2013). Além disso, esta população flutuante gera também sazonalidade no emprego, na cobrança de impostos, etc.

González e Mantecón (2014) comprovaram tal fato no Canadá. As regiões montanhosas de Whistler, tomadas por R.S. durante o inverno e durante a época do ski, prática desportiva recorrente nessa região, transformam a localidade não apenas devido à sua presença, mas, principalmente, devido à insegurança social e instabilidade económica, detetada, sobremaneira, nos contratos de trabalho relativos a essa prática, além da escassez de uma população permanente. Além disso, a região é direcionada para uma cultura económica monolítica que limita as possibilidades de crescimento local em atividades diversas, fora do espectro do turismo, como a caça, artesanato, etc. Dessa forma, as atividades económicas ficam relativas ao turismo e ao desporto, que repercutem, por sua vez, em efeitos regressivos no desenvolvimento local relativamente ao aumento do preço das propriedades e dos baixos salários pagos no setor de serviços.

As casas de uso ocasional estão geralmente situadas em regiões com amenidades naturais, seja o campo, a praia ou a montanha, características utilizadas e vendidas também pelo turismo (Gartner, 1987). No entanto, não são apenas as razões relativas às atrações naturais e à beleza envolvente que explicam a sedução e o uso das residências secundárias (Janoschka, 2009). A união (instável) entre os setores de turismo e de imobiliário pode prejudicar o desenvolvimento dos destinos, especialmente o meio ambiente. Além disso, aumenta sobremaneira a capacidade especulativa e financeira do mercado de terra e imóveis (Demajorovic et al., 2011; Hiernaux-Nicolas, 2005; Huete, 2008; Loloum, 2010).

Esta junção do turismo com o mercado imobiliário, à parte da comercialização e do incentivo à aquisição de residências secundárias como alojamento turístico, é um fenómeno global. Logo, é possível encontrar inúmeros exemplos dos efeitos das R.S. e a excessiva densificação dos territórios.

Diversas regiões de Espanha, por exemplo, são tomadas por esse tipo de investimento imobiliário, transformando a paisagem e o espaço. Aledo e Mazón (2004) analisaram o sudoeste alicantino e afirmam que Torrevieja teve, naquele ano, quase meio milhão de residentes durante o verão e apenas 125 mil residentes permanentes nos meses de inverno. Naturalmente, isto gera dificuldades de gestão municipal e pode levar

ao declínio da atividade turística.

Igualmente em Espanha, Mazón (2006) relatou que em 2003 o nível de ocupação das casas secundárias variava entre 33 e 66 dias por ano, ou seja, na maior parte do tempo as casas permaneciam fechadas. Uma casa fechada não gera qualquer efeito multiplicador na economia, além de produzir, como no exemplo dado do Canadá, efeitos negativos na empregabilidade local.

No Peru, Bielza de Ory Vicente e Bohl Pazos (2009) afirmam que as residências secundárias segregam o território, sendo, por isso, essencialmente elitistas e racistas. Constataram, ainda, que áreas indígenas foram usurpadas para dar lugar às casas de uma elite, especialmente colonizadora naquele país, causando segregação e pressão territorial. Também na América Latina, Cruz (2000) demonstra que na região do litoral do estado de São Paulo, no Brasil, foi criado um enclave geográfico. Devido à privatização de um trecho da praia de Bertioiga, os habitantes não proprietários de casas dentro desse enclave foram impedidos de utilizar determinada área da praia, embora tal prática fosse até então proibida no Brasil.

Janoschka (2011b) comprovou que os mais de mil milhões de euros de investimentos em infraestruturas na província de Guantacase, na Costa Rica, geraram diversas transformações sociais, culturais e políticas naquela região. A melhoria das infraestruturas locais redefiniu o mercado imobiliário de residências secundárias, conduzindo a uma grande pressão imobiliária e a uma consequente inflação no preço das terras, além da expulsão dos cidadãos das zonas onde tinham residência permanente.

No Dubai ocorreu o oposto. A cidade recebeu incentivo fiscal do governo local para atrair investidores e aposentados de outros países, especialmente da Europa, para morarem, ainda que temporariamente, na cidade. No entanto, com a crise de 2008 e o acirramento fiscal nos países de origem desses moradores habituais, o estímulo do governo foi um fracasso e diversos prédios luxuosos foram abandonados, gerando não-usos e problemas habitacionais (Guerrero, 2009).

Na Oceania, Walters (2014) analisou como as residências secundárias dos neozelandeses passaram de um hábito cultural e simples para um artigo de luxo. Depois de um trabalho mediático e eficiente do mercado imobiliário, as R.S. foram segmentadas e esse produto passou a representar status e distinção social.

Por fim, em África, o Quênia apresenta mais de 70% das suas vivendas ocasionais adquiridas por estrangeiros, sendo os italianos em maior número. Isto demonstra a dificuldade dos quenianos em obter a segunda casa por razões culturais, mas sobretudo económicas. Além disso, as casas destoam arquitetonicamente das

moradias dos residentes permanentes, fato que torna mais visível a segregação. No entanto, as casas de veraneio naquele país representam uma grande fonte de rendimento para os quenianos, pois geram emprego e dinamizam a economia local (Wishitemi, Masila, & Odiara, 2009).

O turismo residencial também é capaz de gerar efeitos positivos nas localidades que os desenvolve. O turista que possui uma residência secundária tem, em média, estadias mais duradouras que o turista convencional, o que pode gerar um aumento da quantidade de divisas deixadas por esse visitante. Além disso, a visita desses turistas são em períodos de menor procura turística, sobretudo quando as residências secundárias estão associadas a conjuntos turísticos como os resorts, o que permite reduzir os índices de sazonalidade dos destinos (Almeida, 2011).

Além disso, o turismo residencial proporciona a arrecadação de impostos, através das construções das casas e dos conjuntos turísticos, assim como dinamiza diversos setores da economia, como os da construção civil e de serviços de agências imobiliárias, gerando emprego e melhorias no desenvolvimento das localidades (Patuleia & Ferreira, 2011)

2.4. Quando o uso da segunda residência se torna turismo residencial

A utilização de residências secundárias como alojamento turístico é definida por muitos estudiosos como turismo residencial (Andreu, 2005; Hiernaux, 2009; Romita & Muoio, 2009; Silva & Ferreira, 2007a). Foi Arrones (1979) quem, ao estudar o crescimento do número de imóveis em Espanha, definiu o uso das segundas habitações como forma de turismo. Segundo Aledo et al. (2013), o turismo residencial pode ser entendido como *“el conjunto de prácticas sociales y significados que acompañan a la producción de segundas residencias - junto a las infraestructuras, servicios y espacios vinculados a dicha producción - cuyo uso está mayoritariamente ligado a la esfera del ocio”*.

Alguns autores associam a ligação da residência com o ócio ao turismo residencial. Hiernaux (2009, p. 3), por exemplo, corrobora a afirmação de que o uso das residências secundárias é turismo residencial, definindo-o por *“aquel por el cual las personas acuden a un destino o una localidad que no es forzosamente turística per se, donde tienen la posesión por compra, renta o préstamo de un inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento.”*

Na literatura anglo-saxónica a nomenclatura mais utilizada para esse fenómeno

social é *second home tourism*. Hall e Müller (2004) caracterizam-no segundo três tipos, cada qual com sua estrutura e forma. Na tipologia *imóvel*, estariam as casas e apartamentos situados em vilas de R.S., ou condomínios, assim como prédios de apartamentos; já aqueles ligados à *semimóvel* seriam os acampamentos, sendo estes realizados em trailers, veículos recreativos, caravanas e tendas de campismo. Por último, dentro da classificação realizada por estes autores, estariam as residências secundárias mais *itinerantes*, no caso, os barcos (Tabela 1). Percebe-se que as categorias móveis e semimóveis são parecidas e a distinção entre caravanas e barcos a partir da mobilidade é questionável, haja vista que há barcos que permanecem imóveis por anos e há caravanas que pouco se movem.

Tabela 1- Classificação das residências secundárias.

Second Home tourism		
Tipo	Estrutura	Forma
Imóvel	Casas e Apartamentos	Cabanas, casas, condomínios de segunda residência, prédio de apartamentos
Semimóvel	Acampamentos	Carrinhas, Caravanas, Tendas de campismo
Móvel	Barcos	Barcos à vela

Fonte: Hall e Müller (2004).

As definições sobre as R.S. são complexas e múltiplas devido ao interesse que o tema suscita em outras áreas de investigação, como a arquitetura (Araujo, 2011; Silva & Ferreira, 2007b), o planeamento urbano (Almeida, 2011; Noguera, Andreu, Palmer, & Tur, 2007), a geografia (Assis, 2003; Cruz, 2000; Fonseca, 2005a; Nieves et al., 2008; Silva, Dantas, Zanella, & Meireles, 2006; Silva, 2012), a sociologia e antropologia (Aledo et al., 2013; Lololum, 2015), entre outras. Tais áreas influem na terminologia utilizada para caracterizar as R.S. e o seu uso turístico. Alguns autores designam o fenómeno como turismo residencial (Aledo et al., 2007; Almeida, 2009; Demajorovic et al., 2011; Hiernaux-Nicolas, 2005; Mantecón, 2011b; Martínez et al., 2003), turismo de segunda residência (Assis, 2012; Barbosa, 2005; Colás, 2003; Santos & Costa, 2009), semi-migração, migração por amenidades e *lifestyle migration* (Barretto, 2009; Janoschka, 2011a; Kondo, Rivera, & Rullman, 2012; McIntyre, 2009; O'Reilly, 2009; O'Reilly & Benson, 2009; Williams & Hall, 2000).

Apesar das várias definições, algumas características são recorrentes na definição do que são as residências secundárias e o seu uso turístico (Tabela 2):

a) os utilizadores de R.S. possuem um outro domicílio principal, que normalmente é a residência fiscal (Mantecón, 2011b; Medlik, 2003; Ragatz, 1970);

b) a residência secundária configura um alojamento turístico, pois é utilizada sobremaneira para prática de ócio ou lazer (Aledo & Mazon, 2004; Andreu, 2005; Assis, 2009; Demajarovic et al., 2009; Hiernaux-Nicolas, 2005; Jaakson, 1986; Lladó, 2003; Medlik, 2003; Ragatz, 1970; Strapp, 1988a; Wishitemi et al., 2009)

c) constitui-se, em essência, mais numa transação de compra e venda de solo e de imóveis do que numa atividade de turismo (Andreu, 2005; Cruz, 2009; Demajarovic, Laterza, Kondo, 2009; Mantecón, 2011);

d) é um fenómeno urbanizador (Aledo & Mazon, 2004; Casado-Diaz, 1999; Clout, 1971; Demajarovic et al., 2009; Jaakson, 1986; Ragatz, 1970).

Desta forma, as residências secundárias caracterizam-se como um fenómeno urbanizador ligado às esferas do ócio e do lazer. Tal residência constitui-se, sobretudo, num investimento imobiliário.

Conforme verificamos, alguns autores designam a utilização de residências secundárias, seja pelos seus proprietários ou por outrem, como uma tipologia turística, ou seja, o turismo residencial. Neste aspeto, Andreu (2005) ressalva que o uso da residência secundária como turismo residencial só ocorre quando o utilizador é turista, fato que nem sempre se verifica.

É na definição de turista que os autores mais divergem. Girard e Gartner (1993), Jaakson (1986) e Strapp (1988a) afirmam que o utilizador da segunda residência é um turista doméstico, pois pratica turismo no seu próprio país e movimenta a economia nacional. No entanto, Andreu (2005), Mazón (2006), Fonseca e Lima (2012) e Cruz (2009a), afirmam que nem todos os utilizadores de R.S. são turistas.

Para atestar a afirmação de que nem todo usuário de R.S. é turista, Andreu (2005) utiliza as definições da Organização Mundial do Turismo (OMT) e define primeiramente o que é ser um turista, o qual é, de acordo com a OMT, a prática do turismo e a fuga ao local habitual. Assim, Andreu (2005) afirma que quando um utilizador de R.S. usa a sua propriedade para a prática de ócio ou lazer e o faz de forma recorrente, não se configura como turista, pois a residência torna-se algo habitual do seu percurso histórico, não se configurando, portanto, como uma tipologia turística. Todavia, quando o uso de residências secundárias é feito por alguém (ainda que seja seu proprietário), mas tal uso não é recorrente, ou seja, não se repete com o passar dos anos, a pessoa em causa pode ser considerada turista residencial.

De forma semelhante se posicionam Fonseca e Lima (2012) ao afirmarem que,

uma vez sendo utilizada pelo seu proprietário, cria-se um vínculo com o local de residência. Logo, residência secundária não se traduz numa forma de turismo, podendo, no entanto, vir a ser caracterizada como alojamento turístico, quando utilizada ou alugada por um turista (que não possui vínculo com o local, seja afetivo, social, etc.). No entanto, isto nem sempre ocorre, sendo percebidas dificuldades na compreensão da R.S. no contexto da atividade turística.

Mazón (2006) afirma que a compra e venda de imóveis para residência secundária constituem uma atividade diretamente relacionada com o imobiliário e pouco ou nada relacionada com o turismo. A comercialização de imóveis utilizados por turistas está ligada à prática do mercado imobiliário que se socorre dos territórios para escoar a produção imobiliária.

Tal fato é reforçado por Cruz (2000), ao afirmar que esta modalidade de produção imobiliária está relacionada com a utilização dos espaços para mercadoria através da segmentação do próprio espaço, uma divisão em práticas de ócio, descanso, alimentação, etc., o que gera a possibilidade de obter novos capitais através de investidores externos.

Os imóveis particulares utilizados como hospedagens turísticas formam, contudo, um excesso imobiliário que se sobrepõe à capacidade de absorção da população permanente, sendo o excesso de imóveis destinado ao turismo residencial (Andreu, 2005).

Conforme apresentado, há uma diversidade de autores que se dedicam à definição do fenómeno das residências secundárias quando utilizada como alojamento turístico. As definições apresentam-se complexas, e por vezes controversas, especialmente quando alguns autores classificam o seu uso como uma forma de turismo (Strapp, 1988a); outros, como uma residência semipermanente (Aledo et al., 2007), ou ainda como apenas uma forma de lazer (Hiernaux-Nicolas, 2005).

Tabela 2 – Definições de residências secundárias e turismo residencial encontradas na literatura

Autores	Classificação da residência secundária quando utilizada como alojamento turístico
Ragatz (1970, p. 447)	“Vacation housing is defined as permanently located single-family housing used on a private-personal basis for seasonal outdoor recreation. The occupants must have some other primary place of residence, and the vacation home must have been originally constructed for the purpose of leisure-time activities.”
Jaakson (1986, p. 368)	“Second-home use is a normative type of tourism characterized by recurrence. (...) Second-home tourism is unique, yet it exhibits

	similarities common to most, if not all, tourism.”
Strapp (1988b, p. 505)	“Visits to second homes are a unique form of tourism.”
Monreal (2001, p. 48)	“Las colonias residenciales, generalmente de ciudadanos de tercera edad (de origen internacional), que deciden pasar en estos lugares el resto de su vida, llegando en determinados casos y lugares al empadronamiento en los lugares de residencia”
Gallent, Mace, Tewdwr-Jones (2003, p. 272)	“Second homes are privately owned dwellings used mainly for vacations: they are ‘furnished homes that are no-one’s main residence’ (DTLR 2001, 7). Holiday homes may take the form of chalets with restricted occupancy, or they may be ordinary dwellings, let out for vacations on a commercial basis.”
Lladó (2003, p. 200)	“Definir de manera clara el turismo residencial ha de basarse en aproximaciones, ya que, tal y como pone de manifiesto la bibliografía consultada, el fenómeno del turismo residencial se diferencia básicamente por la tipología de alojamiento utilizado por el turista, que por primera vez supone convertir los inmuebles destinados a vivienda en alojamiento turístico.”
Medlik (2003, pp. 148–149)	“Second home is a house, apartment or another building used for holidays (vacations) and other temporary stays by owners whose main residence is normally elsewhere. Also known as holiday/summer/vacation home. Second homes are also frequently used by owners’ friends and relatives and let by owners to others. Second home ownership is highly developed in North America, several parts of Eastern and Western Europe, including France and Scandinavia and, if static caravans are included, also in Great Britain.”
Tonda (2003, p. 72)	“Consideremos turismo residencial la venta de una vivienda no principal a un español o extranjero para su uso turístico o vacacional por sí mismo o por terceros, así como la venta de una vivienda principal a un extranjero para su uso residencial por razones distintas a las laborales o profesionales.”
Aledo e Mazón (2004, p. 26)	“We understand residential tourism as being the economic activity dedicated to the urbanisation, construction and sale of residential tourist homes that constitute the non-hotel sector. This sector is formed by the total number of properties, which are generally individually owned and offered to the tourist market, nearly always outside conventional channels. The great majority of these properties are located in the coastal area. Their use may be weekend, holiday and as a semi-permanent or permanent residence.”
Hiernaux-Nicolas (2005, p. 110)	“El llamado turismo residencial [...] sería aquel segmento del turismo por el cual una persona o un grupo se desplaza en forma temporal a una residencia individual (casa, apartamento, Mobile-home...) de su propiedad, prestada o alquilada, para efectuar una estancia de más de 24 horas, con fines de ocio.”
Aledo et al. (2007, p. 3)	“Se entiende el turismo residencial como el sector que se dedica a la compra de suelo, a la producción de viviendas y servicios e infraestructuras anexas, y a la venta de las mismas. Estas residencias pueden ser utilizadas con fines de ocio, los fines de semana, periodos vacacionales o como residencia semi-permanente o permanente.”
Assis (2009, p. 178)	“A residência secundária ou segunda residência é um tipo de hospedagem vinculada ao turismo de fins de semana e de temporadas de férias.”
Wishitemi et al. (2009, p. 239)	“Por lo general, la segunda vivienda es un inmueble construido con anterioridad que se ha reformado con el propósito de ser utilizado como segunda residencia y proporcionar alojamiento para la industria turística. Estas viviendas constituyen unidades de alojamiento, tanto para huéspedes

	que pagan por su estancia, como para los que no lo hacen. La mayoría de ellas requieren mano de obra local, lo que resulta de especial importancia para la creación de oportunidades de empleo.”
Cruz (2009b, p. 172)	“El turismo inmobiliario es una forma nueva que el mercado inmobiliario encuentra para reestructurarse, sin depender directamente de la financiación público ni de las particularidades de las economías locales, esto es, de las rentas locales. Esta modalidad de producción inmobiliaria está relacionada con la segmentación de los espacios (en prácticas de ocio, descanso, alimentación, etc.) y con la posibilidad de obtener nuevos capitales, a través de inversores externos.”
Demajorovic et al. (2011, p. 776)	“El turismo residencial es una de las principales modalidades de turismo que se desarrolló a partir de la segunda mitad del siglo pasado (Mazón, 2006; Mazón & Aledo, 2005. En ese sentido, como afirman Aledo & Ortiz (2006), esta actividad incluye cuatro operaciones: compra de la tierra, transformación en suelo urbano, construcción de residencias y emprendimientos y venta de las mismas. El uso de estas residencias puede ser para los fines de semana o para residencias semi-permanentes.”
Mantecón (2011a, p. 19)	“El primero de los procesos citados tiene que ver con una de las dos caras del turismo residencial: la que muestra un modelo de desarrollo basado en la producción de suelo urbano para la construcción de viviendas destinadas inicialmente a un uso no principal. Se trata de un sistema económico sustentado en la actividad del sector inmobiliario y de la industria de la construcción que ha hecho pasar por desarrollo turístico lo que frecuentemente solo ha sido crecimiento de la edificación.”
Aledo et al. (2013)	“El turismo residencial puede ser entendido como el conjunto de prácticas sociales y significados que acompañan a la producción de segundas residencias - junto a las infraestructuras, servicios y espacios vinculados a dicha producción- cuyo uso está mayoritariamente ligado a la esfera del ocio.”
González e Mantecón (2014, p. 705)	“Las viviendas construidas, diseminadas en el territorio o aglutinadas en nuevos núcleos urbanos más o menos aislados, sirven para captar flujos de movilidad residencial conformados por turistas y por migraciones orientadas por la búsqueda de experiencias de ocio, catalogadas en los últimos años como migraciones por amenidad o por estilos de vida”
Wlators e Ducan (2014, p. 1)	“However, even though the underlying raison d’être of the majority of second homes may be recreation and leisure, this link seems to have largely been overlooked or forgotten; second home studies have been largely absent from the leisure studies literature.”
Rye (2015, p. 167)	“The term ‘second home’ is employed in this article to denote all types of buildings primarily acquired or used for recreational purposes and variously referred to as ‘cabins’, ‘summer houses’, ‘shacks’, or in the academic discourse as ‘recreational homes’, ‘leisure homes’, or ‘alternate homes’.”
Perles-Ribes, Ramón-Rodríguez, Sevilla-Jiménez, Moreno-Izquierdo (2016, p. 359)	“In contrast to conventional hotel destinations, residential tourism is the economic activity focused on the construction and sale of properties that conform the extra-hotel sector, used by their owners as holiday accommodation or a residence, either permanently or semi- permanently away from their usual residence.”

Fonte: elaboração própria

2.4.1. As novas mobilidades e as residências secundárias

Na perspectiva de ampliação do conhecimento a respeito do turismo residencial, Santos e Esperança (2011) abordam o uso de residências secundárias como um *neorresidencialismo* e afirmam que o termo “turismo residencial” não cobre todos os campos da mobilidade contemporânea.

Na verdade, existe na classificação de turismo residencial uma infinidade de características que não são abordadas por uma só categorização. Lladó (2003), por exemplo, afirma que a relação entre o uso da residência secundária e o turismo não é tão clara no caso dos cidadãos europeus que têm a capacidade de viver de forma quase permanente num dado país que não seja o seu de origem. Tal capacidade não pode ser considerada turismo residencial, mas sim migração. Todavia, o uso de vivendas turísticas residenciais, que fornecem determinados tipos de serviços, como limpeza, segurança e manutenção básica, tem uma relação clara com o turismo, principalmente quando os utilizadores de residências secundárias são motivados pelo ócio/turismo e não residem nos locais onde estas se situam.

As R.S. transitam entre o imobiliário e o turístico, ou seja, entre o investimento imobiliário, a busca pela rentabilização desse investimento (Aledo & Mazon, 2004) e o seu uso relativo a momentos de lazer e ócio. Por outro lado, encontram-se também ligadas à migração e ao turismo. Quando o proprietário de uma residência secundária a utiliza no mínimo seis meses por ano, segundo a OMT, caracteriza-se, na realidade, como um migrante.

Este fato é encontrado em estudos relativamente à utilização da R.S. em Espanha, por Aledo e Mazón (2004), que afirmam que os residentes ocasionais podem utilizar mais tempo a R.S. do que a residência principal, tornando ainda mais tênue a linha que separa as realidades de ser turista e ser migrante, especialmente com a migração por amenidades (clima, natureza, custo de vida) cada vez mais comum entre os europeus (González & Mantecón, 2014; Janoschka & Haas, 2014; McIntyre, 2009; O'Reilly & Benson, 2009).

A dificuldade em conceptualizar a utilização das R.S. nos territórios é reflexo das constantes mutações da sociedade atual. A fluidez dos tempos em que vivemos relativiza a utilização dos bens e dos objetos, bem como o próprio tempo, assim como as diferentes formas de pertença. O seu uso torna-se híbrido à medida que a sociedade cria novas necessidades e novas formas de mobilidade.

A multiplicação dos espaços para o estabelecimento de relações entre os

indivíduos através das suas práticas de mobilidade coloca novos desafios às ciências sociais. Categorias de análise fixas como mobilidade quotidiana, mobilidade residencial, viagem e migração, que anteriormente predeterminavam as análises da sociedade, já não respondem às questões colocadas. É preciso ir mais além: “As noções de mobilidade residencial, habitual, migração e viagem misturam-se e a literatura começa a adotar novas classificações, segundo outros critérios” (Santos & Esperança, 2011, p. 43).

Assim, delimitar a análise do fenómeno das residências secundárias às distâncias geográficas ou ao uso que se dá a uma habitação é restringir o momento atual, dotado de uma *mutiresidencialidade* que deixa de se limitar ao espaço fixo, passa àquilo que é móvel, o fluxo que determina a sociedade atual (Santos & Esperança, 2011).

O fenómeno da residência secundária está ligado à atividade económica que se dedica à urbanização, à construção e à venda de vivendas, sendo que estes setores concorrem para um só, que vai para além da hotelaria. Neste âmbito, utilizam-se imóveis para veranejar ou residir de forma semipermanente, fora dos seus lugares de residência habitual. Estas características correspondem, sobremaneira, às novas formas de mobilidade das sociedades avançadas (Aledo et al., 2007).

Na verdade, a mobilidade pode ser entendida como o movimento de pessoas, objetos, imagens, informações e outros elementos (Santos & Esperança, 2011), sendo que a facilidade desta mobilidade, bem como as novas possibilidades de deslocação que a sociedade atual oferece, essencialmente devido ao avanço tecnológico, permitem que várias culturas se interliguem.

De acordo com Sheller e Urry (2006), o mundo inteiro aparenta encontrar-se em movimento e as ciências sociais estão a visualizar um novo paradigma, o paradigma das novas mobilidades. Este novo paradigma explicita a interligação dos lugares através de finas conexões, mostrando que nenhum recanto do mundo está isolado.

Segundo Castells (2000), os centros produtivos e de consumo de serviços avançados, assim como as respetivas cidades, estão ligados numa rede global. O mundo interliga-se e modifica-se, mas não deixa de ter centralidades, que, segundo o autor, representam nós de ligações na rede global em que vivemos. Estes “nós” são centros conectores e locais dinamizadores dos fluxos.

Assim, o novo paradigma acerca das mobilidades sublinha que a capacidade de mobilidade é desigual e está intimamente relacionada com a concentração geográfica. Nem toda a sociedade é capaz de ser fluída e mover-se, pois, mover-se fisicamente ou virtualmente é uma circunstância de diferenciação social e de poder (Urry, 2001a).

Analisar a mobilidade implica examinar as consequências mais diversas que essa capacidade de movimento gera nos lugares e nas sociedades.

Logo, analisar a mobilidade e suas manifestações nos mais diversos lugares é perceber o que os movimentos de pessoas, tecnologias, objetos, animais, refletem nas sociedades móveis ou não. Mais recentemente, nas discussões acadêmicas acerca da mobilidade, o turismo residencial é associado às novas formas de migração.

Entre estas novas formas de migração está a designada *lifestyle migration*, que corresponde à procura de pessoas de todas as idades por uma melhor qualidade de vida (Benson & O'Reilly, 2009). Relacionados com este tipo de procura aparecem a

“‘*migración internacional de retirados*’ (o *international retirement migration* en inglés: King et al., 2000; Rodríguez et al., 2004; Gustafson, 2008; Oliver, 2008; Warnes, 2009), ‘*migración por amenidades*’ (o *amenity migration* en inglés: Glorioso y Moss, 2007; Löffler y Steinicke, 2007) o ‘*turismo residencial*’ (o *residential tourism* en inglés: Hall, 2005; Mazón y Aledo, 2005; Huete et al., 2008; Hiernaux, 2009), por mencionar solamente las nociones más difundidas” (Janoschka, 2011b, p. 82).

A mobilidade contemporânea abre caminho para a compreensão do *neoresidencialismo* enquanto fenómeno emergente de uma dinâmica global que tem produzido a proliferação de espaços turísticos e redesenhado locais de atividade quer quotidianas, quer turísticas (Santos & Esperança, 2011, p. 32).

2.5. As novas ruínas

2.5.1. O estudo das ruínas

Os edificios estão associados com a criação de estruturas. São a concretização do que foi planeado, dos projetos, das abstrações que foram feitas acerca da própria construção. Outrossim, concretizam os valores investidos. Logo, significa que as construções e os prédios são erigidos por um custo. Um custo social: de trabalho, de espaço, e um custo económico: de material e de recursos (Dale & Burrell, 2011).

Elas, as construções, também representam poder político (Dale & Burrell, 2011) e económico, como o World Trade Center, ou a Casa Branca, entre tantos outros exemplos representativos que há no mundo. Simbolizam o crescimento da população humana e a evolução desta sociedade como forma de se estabelecer nos lugares. São celebradas como uma grande aquisição da humanidade e remete-nos, também, a organização, ordem e alicerce.

No entanto, a antítese da construção, da ordem e da organização tem chamado a atenção dos estudos académicos. As ruínas têm se apresentado objeto de apreciação das investigações acerca dos espaços. De acordo com algumas abordagens, as ruínas falam

muito mais dos projetos e dos planos do que a própria construção. Elas revelam as estruturas e as composições dos planos, com o foco a partir da falha ou insucesso. Com um olhar a partir da ruína, por exemplo, é possível discutir as adversidades políticas, económicas, ambientais e sociais do presente (Dale & Burrell, 2011; DeSilvey & Edensor, 2013; Edensor, 2005; Göbel, 2015; Kitchin et al., 2014; Martin, 2014a, 2014b; Pálsson, 2012).

Tradicionalmente, o estudo das ruínas remetia para a arqueologia e a compreensão, através da interpretação dos legados da cultura material, de aspectos históricos de sociedades passadas (DeSilvey & Edensor, 2013).

Para Lucas (2013), no estudo das ruínas há duas abordagens, uma estética e outra arqueológica. O estudo da estética da ruína envolve-se em torno da queda e memória, enquanto a reflexão arqueológica é capturada pelo desejo de reconstituir o passado, mesmo a partir das limitações colocadas pela natureza dos fragmentos ruinosos. Segundo este autor, foi criada uma dicotomia entre ruínas clássicas e ruínas modernas. As primeiras se apresentariam como românticas, naturais, até mesmo classificadas como arte, enquanto as modernas seriam o testamento da destruição humana, do desgosto, do desperdício. E é a partir dessa separação e classificação das ruínas que surge uma certa dificuldade em lidar com as ruínas dos nossos tempos presentes. Elas atestam as falhas encontradas em nossa era, em nossa existência como humanidade.

Edensor (2005) denomina as ruínas industriais, um exemplo das ruínas do nosso tempo, como anti-turísticas, em oposto às ruínas clássicas que atraem visitantes, grupos organizados e envolve empresas de agenciamento. As ruínas mais recentes não são atrativas à visita, tampouco capazes de justificar a criação de um roteiro de fácil assimilação ou que contenha uma história ou um mito a ser resguardado. Elas são difíceis, apresentam inúmeros obstáculos, e por vezes também são indecifráveis.

No entanto, é necessária a ampliação do significado das ruínas e a análise de estruturas ruinosas produzidas no presente, pois estas provocam novos olhares dos estudos do território e da sociedade (Göbel, 2015; Kitchin et al., 2014; Lucas, 2013; MacLure, 2011; Martin, 2014a; Pálsson, 2012).

Como vimos, as ruínas são geralmente associadas a espaços que em certo período da sua história foram habitados, mas que devido a um desaire – um desastre natural ou tecnológico, um fracasso económico, uma decisão pessoal – ou à sua obsolescência deixaram de ter utilizações viáveis e foram abandonados (DeSilvey & Edensor, 2013). Todavia, há também espaços que nunca chegam a ser usados ou sequer

concluídos, que caem em ruína por não se revelarem investimentos rentáveis; são o que Kitchin et al. (2014) classificam de “novas ruínas” ou de “arruinamentos do futuro”, em uma tradução livre.

O termo ruína possui nuances em seu significado e pode referir-se tanto ao objeto quanto ao processo: é a sutil diferença entre o substantivo e o verbo – a ruína e o ruir (DeSilvey & Edensor, 2013). Dentro dessas diferenças há uma série de interpretações acerca do que a ruína e o arruinamento nos dizem sobre os edifícios, sobre as estruturas económicas, sociais e culturais e sobre o processo organizacional.

“The ruin has an “architecture” in which controversial events and political processes are reflected and from which they might be reconstructed and analysed” (Weizman, 2011, p.111 citado por Martin, 2014a). Segundo DeSilvey e Edensor (2013), se em vez de estudarmos as ruínas históricas nos dedicarmos a analisar as ruínas modernas – edifícios produzidos e abandonados no nosso tempo –, podemos encontrar formas de questionar criticamente as hegemonias políticas e económicas que vigoram nas temporalidades contemporâneas. Lucas (2013) corrobora essa ideia, ressaltando ser necessário romper com a análise arqueológica das ruínas, numa maneira de repensar os conceitos metodológicos dos estudos em torno destas. O desafio, segundo ele, é tentar dar às ruínas modernas um novo olhar, capaz de fazer repensar, inclusivamente, a maneira como se estuda e se percebe todas as ruínas, sejam elas clássicas ou não

De acordo com DeSilvey e Edensor (2013), o estudo das ruínas apresenta, de maneira geral, três fios condutores de análise: 1) permite refletir sobre a relação da ruína com o passado e a compreensão da temporalidade. Assim, a ruína traz para o presente o que foi o passado e o que o processo de arruinamento atesta sobre o que foi a construção e os edifícios, muitas vezes até a denunciar regimes e épocas; 2) provocam o pensamento sobre outras formas de organização territorial e entendimento do meio ambiente com implicações ontológicas e espaciais importantes. Os espaços deletérios nos desafiam a novas formas de pensar a nossa organização enquanto sociedade, nos questionam também sobre espaços produtivos e improdutivos, e 3) mostram-se um importante instrumento para crítica e avaliação das ordens políticas e económicas nos e dos territórios.

Nessa direção, as ruínas são de grande valia para a crítica das estruturas globais, especialmente o capitalismo, o colonialismo, e o poder coercitivo estatal (Steinmetz, 2008). Ao mesmo tempo, as ruínas podem ser utilizadas para afirmar e memorizar essas estruturas. É o uso ambivalente e até paradoxo dos estudos das ruínas.

2.5.2. As vozes das ruínas

As ruínas podem ser reconhecidas a partir do uso que os imóveis tiveram, do que significou este uso ou até da falta dele. Empreendimentos que sequer chegaram a finalizar a sua construção, edifícios que ruíram antes mesmo de terem sido utilizados ou que nem mesmo chegaram a ser concluídos e já se apresentam ruinosos.

São ruínas lentas, as que decaíram gradualmente, devido a uma transição económica ou social (Lucas, 2013). A partir desses prédios ou a partir da proliferação de “novas ruínas” (Kitchin et al., 2014), pode ser observada a forma de arruinamento criada pelo capitalismo especulativo sob a dominante neoliberal. São também explicadas pelos ciclos de arruinamento e demolição em que certos prédios são deixados ao esquecimento, numa tentativa clara de utilizá-los para acumulação de capital em um tempo futuro ou em outro lugar (Harvey, 1985).

Pálsson (2012), ao analisar a crise de 2008 na Islândia, por exemplo, falou dos custos sociais que o excesso de imóveis causou na comunidade de Reykjavík. Os diversos projetos inacabados, com estruturas vazias, alteraram o território da cidade. De acordo com o autor, esses projetos simbolizam as causas do colapso e do consumo insustentável do capitalismo, e denunciam que muitos dos abandonos e das ruínas encontrados naquele território seriam rentabilizadas em momento oportuno.

Boym (2010, p. 58 citado por Pálsson, 2012) afirma que a ambiguidade discursiva acerca das ruínas promove pensamentos com um “*the past that could have been and the future that never took place, tantalizing us with utopian dreams of escaping the irreversibility of time.*” Isto retrata que projetos inacabados ou ruinosos alteram o imaginário social e as expectativas que se faziam sobre o projeto, tais como as relações de trabalho. Para Dale e Burrell (2011), as pessoas são frequentemente associadas aos seus locais de trabalho; logo, quando esses locais colapsam ou arruinam, as perspectivas de vida, as carreiras e até a autoestima das pessoas podem também ruir em conjunto ao edifício.

A análise das ruínas nos fornece a concretude da história dos lugares, ao contar o que poderiam ter sido e o que foram. A exemplo disso, DeSilvey e Edensor (2013) retratam o que Trigg (2009 citado por DeSilvey & Edensor, 2013) relata das ruínas de Auschwitz em Polónia, as quais expõem fatos que se recusaram a corroborar com as narrativas nazistas acerca dos episódios dos campos de concentração. Segundo este autor, as ruínas insistem em trazer para o presente, o passado. Semelhantemente, Buck-Morss (2002 citado por DeSilvey & Edensor, 2013) contou o desmantelamento do

comunismo através de seus prédios, em uma contranarrativa da história através do olhar da ruína.

Segundo Benjamin (1999 citado por Kitchin et al., 2014), as ruínas são a chave para se compreender o passado, o presente e o futuro, e como a paisagem é renegociada. São essas renegociações que nos interessam.

Dentro dessa linha de análise das ruínas, Kitchin et al. (2014) analisaram o excesso de imóveis na Irlanda e a sua consequência na produção de “novas ruínas”. São ruínas recentes, que ruíram pouco depois de finalizadas, ou ruíram antes mesmo de serem concluídas. Ainda segundo tais autores, isso decorre da trajetória econômica irlandesa, a qual durante o início dos anos 2000 foi chamada de Tigre Celta, por conta do seu crescimento econômico vertiginoso. No entanto, com a queda financeira de 2008, houve um grande recesso econômico que ocasionou as novas ruínas. As ruínas irlandesas estudadas apresentam-se nesse estado antes mesmo de terem sido utilizadas ou habitadas. Os autores designam-nas como um futuro que nunca existiu, na dimensão de um futuro inexistente que parte da capacidade especulativa do capital e do investimento financeiro que não teve sucesso.

Ainda dentro dessa linha de análise das ruínas contemporâneas, Yahloo (2012 citado por DeSilvey & Edensor, 2013) aborda a volatilidade do capital ao analisar as mansões luxuosas estadunidenses, inacabadas devido à má condição econômica em que o país se encontrava (DeSilvey & Edensor, 2013).

Aos termos de Smithson (1996), esses prédios que estão em desuso e caem em ruínas não passam por esse processo depois de terem sido construídos, mas já surgem em ruínas antes mesmo de serem construídos, o que seria caracterizado como “ruínas ao reverso”. Os prédios não ruem com o tempo, mas já nascem ruinosos. É a memória de prédios abandonados no futuro.

Para DeSilvey e Ederson (2013), as ruínas não devem ser deixadas de lado. É urgente que se ouça o que as ruínas têm a dizer acerca do tempo passado e do tempo futuro, são elas as militantes das teorias. Espaços ruinosos carregam na memória o traço de abandono do futuro.

CAPÍTULO 3. Óbidos no contexto do turismo nacional

3.1. O turismo na economia portuguesa

Portugal é um dos países mais antigos do mundo, formado há mais de 900 anos. Situa-se no extremo ocidental do continente Europeu, a Oeste da Península Ibérica, banhado pelo Oceano Atlântico, com uma área de 92.212 km² de extensão territorial. Tem de dimensão entre 112 km a 218 km no sentido este-oeste, e de norte a sul do país uma extensão máxima de 561 km. O território português abarca ainda dois arquipélagos atlânticos, a Madeira e os Açores. Assim, o litoral do país é bastante extenso, com 1.230 km de costa no Continente, 667 km nos Açores e 250 km na Madeira.

Devido ao passado colonial e à emigração, comunidades portuguesas estão presentes em 53 países do globo e a língua portuguesa é falada por mais de 250 milhões de pessoas (Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal [AICEP], 2017), fato que contribui sobremaneira para as relações económicas e internacionais de Portugal.

No território português existem várias divisões regionais e administrativas. Atualmente, a divisão aplicada no território é feita através das NUTS. Esta nomenclatura foi criada pelo Gabinete de Estatística da União Europeia (EUROSTAT) e subdivide-se em três níveis: NUTS I, II e III, que são definidas segundo critérios populacionais, administrativos e geográficos. No território português, há três NUTS I, sete NUTS II e 25 NUTS III (Figura 2).

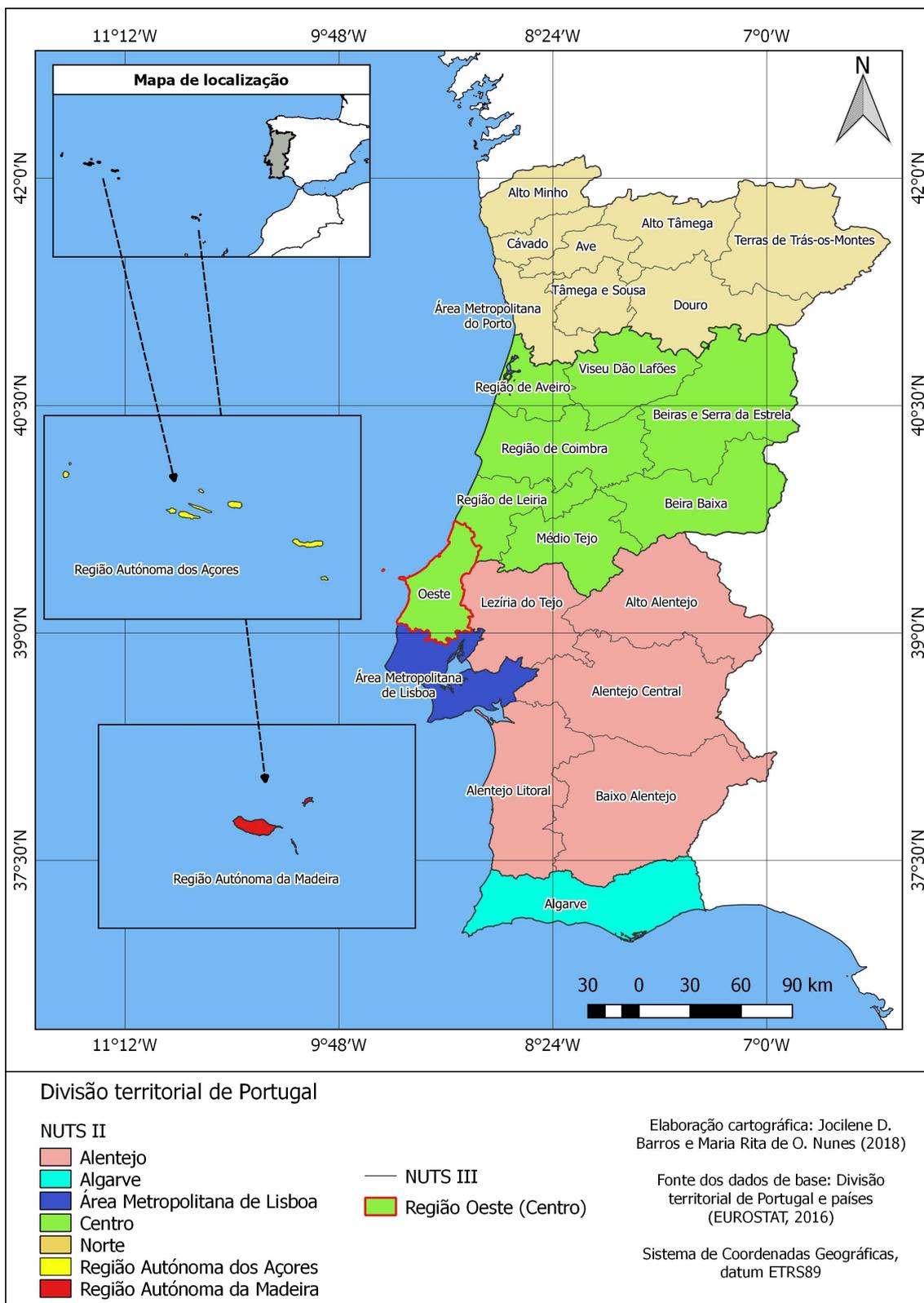


Figura 2 – A Sub-região Oeste (NUTS III) em Portugal. Fonte: EUROSTAT

Em 2017 habitavam 10.309.573 indivíduos no país, segundo estimativas do INE. Portugal vem apresentando crescimentos negativos há alguns anos, tendo o ano de 2016 sido o oitavo consecutivo em que a população diminuiu (INE, 2017c).

A população está fortemente concentrada no litoral, onde se encontram os maiores centros urbanos, como Lisboa e Porto. Dessa maneira, a densidade demográfica de 114,5 hab/km² é uma média geral, não sendo na maioria das vezes minimamente representativa de cada cidade ou região — por exemplo, a região de Lisboa, com 940 hab/km²; e a do Alentejo, com pouco mais de 24 hab/km² (PORDATA, 2011).

Segundo o Instituto Nacional de Estatística – INE, 21% do contingente populacional é constituído por pessoas idosas. O envelhecimento rápido da população portuguesa é patente desde os anos 90 (INE, 2017a).

Em 2015 a esperança média de vida de um português era de 80,6 anos, este índice não varia muito ao longo do país. A região Centro, por exemplo, possui a maior esperança média de vida, com 80,8 anos, sendo a mais baixa encontrada na Região Autónoma dos Açores, cuja média é de 77 anos. Portugal possui um Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) considerado muito alto. Em 2016, o país esteve na 41^a posição no ranking do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), com um IDH de 0,8430 (PNUD, 2015b). Todavia, tem um índice abaixo da média dos países da PECD (0,887) (United Nations Development Programme [UNDP], 2016).

No ano de 1986, Portugal ingressou na União Europeia, tendo em 1999 feito parte da União Económica e Monetária (UEM), fato que esteve na base da adoção do euro no país. A transição do escudo para o euro foi a mudança mais importante na economia portuguesa das duas últimas décadas (Aguiar-Conraria, Alexandre, & Pinho, 2012). Todavia, o crescimento económico do país foi pouco representativo. Entre 1986 e 1991, a economia portuguesa cresceu 5,7%, mas entre 1992 e 1998, período de preparação para a entrada na UEM, o crescimento do PIB português situou-se nos 2,7%, tendo entre o período de 1999 a 2010 crescido a uma média de 1,2% (Baer, Dias, & Duarte, 2013).

Percebe-se, assim, que a época de maior crescimento económico do país foi antes da adesão à UEM, ou seja, até o ano de 1998. A inserção da moeda única foi importante para a manutenção da taxa cambial e mais à frente, em 2008, evitou uma queda ainda maior na economia, conforme comprovado no estudo de Aguiar-Conraria et al. (2012). Estes mesmos autores afirmam que, segundo as previsões do governo da época, a entrada no euro traria para Portugal um significativo desenvolvimento económico e um rendimento per capita semelhante ao dos países ricos da União Europeia. Ao invés disso, registou-se um período de estagnação económica e Portugal atravessou sérias dificuldades em se ajustar ao novo sistema económico.

A par da Irlanda, Grécia e Espanha, Portugal foi um dos países europeus mais

abalados pela recessão (Fonseca & Ferreira, 2016; Redondo, 2016; Sousa & Gaspar, 2015). Com a incapacidade de contrair empréstimos no mercado externo, devido ao enorme recuo económico e à elevada dívida pública, estes países tiveram de pedir ajuda financeira externa à designada ‘troika’, um programa formatado pela Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, e implementar severos programas de ajustamento orçamental (Rodrigues, Diz, & Dos-Santos, 2017). Com a ajuda monetária da ‘troika’, Portugal passou por diversas medidas de austeridade (privatizações, flexibilização do mercado laboral, reformas dos serviços públicos) (Fonseca & Ferreira, 2016), a fim de fazer os necessários ajustamentos das contas públicas e recuperar a sua credibilidade no mercado global. Porém, essa política de austeridade, especialmente implementada durante o período de 2011 a 2013, resultou num quadro pouco promissor. Durante esse período, as taxas de desemprego subiram consideravelmente, ascendendo 15% em 2013 (PORDATA, 2017). As medidas restritivas da economia governamental incrementaram a grave crise já vivida, pois o recuo das políticas públicas sociais acentuaram a complexa situação nacional, o que levou um elevado número de pessoas a emigrarem (Fonseca & Ferreira, 2016; Rodrigues, Santos, & Teles, 2016).

A partir de 2014, a economia portuguesa retomou o crescimento e apresentou um tímido saldo positivo de 0,89% no PIB, acompanhado de 1,82% em 2015 e 1,54% em 2016 (Figura 3). A taxa de desemprego entre a população dos 15 aos 54 anos também caiu sobremaneira, chegando a 10% em 2016 (PORDATA, 2017). Embora tenha apresentado tais sinais, segundo a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE), há alguns índices que precisam ser superados para um crescimento ainda melhor e mais estruturado. Portugal apresenta, por exemplo, uma diferença de rendimento considerável entre a população mais rica e a mais pobre. Cerca de 20% da população mais favorecida no país ganha quase seis vezes mais que 20% da população menos favorecida (Organisation for Economic Co-operation and Development [OECD], 2017).



Figura 3 - Taxa de crescimento real do PIB português (taxa de variação - %). 2014: dados retificados pela entidade responsável; 2016: valor provisório. Fonte: AICEP

A recuperação recente do PIB, no contexto pós-crise, está associada ao crescimento do setor exportador. Em 2014, as exportações contribuíram em 40% para o PIB. Um crescimento significativo, tendo em consideração que em 2005 as exportações representavam 27% (OECD, 2017). Já em 2016 foi registado o montante de 5,6 mil milhões de euros em Investimento Direto Estrangeiro em Portugal. No primeiro trimestre de 2017, registou-se um aumento de 15,8% no investimento comparativamente ao mesmo período de 2016 (AICEP, 2017).

A estrutura económica portuguesa é caracterizada por um elevado peso do setor dos serviços, que representa cerca de 76% do VAB. Segundo a AICEP (2017), este setor empregou 68% da população ativa no país, enquanto a agricultura gerou 2,2% do VAB e 6,9% dos empregos, e a indústria contribuiu, em 2016, com 22,4% do VAB e 24,5 % dos empregos gerados (AICEP, 2017, p. 4).

Inserida no setor dos serviços encontra-se a atividade turística, que se caracteriza, segundo o AICEP (2017), por ser um dos principais setores responsáveis pelo crescimento da economia portuguesa, aumentando o número das exportações turísticas em 77% no ano de 2017, comparativamente a 2008 (ano da crise económica), o que representa 18,4% das exportações totais realizadas em Portugal (INE, 2017b). Apesar de o PIB português ter sofrido grandes perdas, especialmente no seguimento da crise económica e financeira mundial, a atividade turística manteve indicadores favoráveis. Desde 2010, o crescimento foi constante, verificando-se um aumento progressivo do saldo da balança de viagens e turismo com valores sempre positivos

(Figura 4).

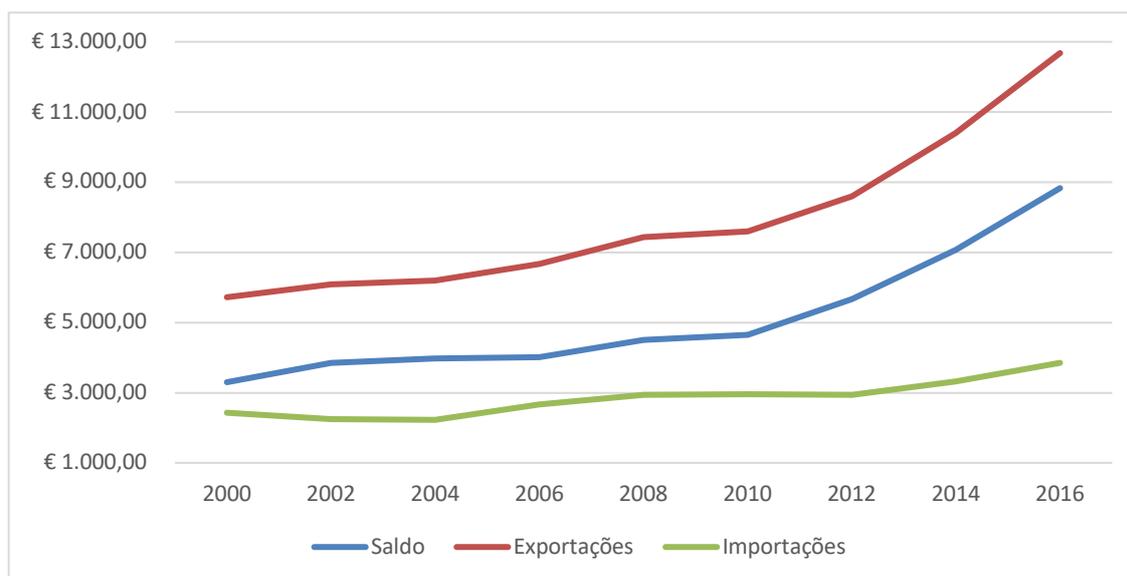


Figura 4 - Balança de viagens e turismo de Portugal, entre os anos 2000 e 2016 (valores em milhões de euros). Fonte: PORDATA

A balança de turismo e viagem de Portugal tem sido tradicionalmente positiva; porém, o saldo aumentou bastante a partir de 2010. Parte significativa do crescimento é percebida entre os anos 2012 e 2016, os quais representam mais de 8 milhões de euros positivos no mercado português. Mesmo durante os anos da crise, a balança do turismo manteve-se estável: em 2006, representava 4 milhões de euros, chegando em 2007 aos 4,5 milhões. No ano seguinte manteve este valor. Já em 2009 sentiu-se uma ligeira queda, para cerca de 4,2 milhões de euros. Todavia, em 2010 iniciou-se um novo crescimento positivo, tendo a balança comercial passado a apresentar mais de 5 milhões de euros de saldo. O turismo em Portugal apresentou ainda outros indicadores de crescimento. Entre os anos 2012 e 2016, o país aumentou a receita na atividade turística em uma média de 10% ao ano (AICEP, 2017, p. 11).

Do total de 1.235,2 milhões de turistas que circularam pelo globo em 2016, metade eram europeus. Por volta de 49% dos turistas estrangeiros visitam a Europa, o que significa um total de 608 milhões de turistas. Deste total, Portugal recebeu mais de 10 milhões de visitantes. Logo, a participação do país no mercado europeu foi de 2,08%, um crescimento de 10% comparativamente ao ano anterior (World Tourism Organization [UNWTO], 2017).

Segundo a Organização Mundial do Turismo, na Europa do Sul e Mediterrâneo, a economia portuguesa foi a que mais cresceu em número de turistas, com cerca de 13%

(UNWTO, 2016), a demonstrar a importância e força do setor na economia, ainda em circunstâncias adversas, como a crise económica de 2008 que pouco afetou o crescimento da atividade turística do país.

As regiões mais visitadas em Portugal são Lisboa e o Algarve. No ano de 2016, a capital serviu de entrada a 31,1% do total de turistas que visitaram o país. Destes, 26,3% visitaram o Algarve. Já a Região Norte acolheu cerca de 21,9% do público visitante, seguida da Região Centro, com 11,4% (INE, 2017d).

Em Portugal, o turismo está fortemente associado ao clima e ao sol. Assim, o Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT), elaborado em 2006 com horizonte até 2015, procurou diversificar os produtos a serem explorados em Portugal, e ao mesmo tempo desconcentrar a atividade, permitindo que o turismo se dispersasse por mais regiões no país.

Em 2006, definiram-se 10 “produtos”/serviços a promover no desenvolvimento do turismo no país: Sol e Mar, Touring Cultural e Paisagístico, City Break, Turismo de Negócios, Turismo de Natureza, Turismo Náutico, Saúde e Bem-estar, Golfe, Resorts Integrados e Turismo Residencial, e Gastronomia e Vinhos (Turismo de Portugal, 2006a). Além disso, criaram-se seis polos turísticos: Douro, Serra da Estrela, Oeste, Alqueva, Litoral Alentejano e Porto Santo. Tais polos seriam pilares na diversificação da oferta turística nos mercados nacional e internacional.

Dentro do PENT, o produto “Resorts Integrados e Turismo Residencial” era apresentado pelo Turismo de Portugal como um único produto. O Resort Integrado, no âmbito deste plano estratégico, é constituído de residências secundárias com um conjunto de atividades e experiências, em um único local e submetidos por uma gestão integrada, em que o que varia principalmente é o público visitante, distinguido em dois tipos: o turista e o turista-proprietário. Os turistas seriam os visitantes do resort, que pagam as diárias do estabelecimento, e o “turista-proprietário” seria o titular de uma unidade de habitação, que tanto pode fazer uso da infraestrutura do resort como alugá-la, sob o consentimento e a administração do resort (Turismo de Portugal, 2006b). Já no “Turismo Residencial”, também designado no PENT, há o incentivo da construção de residência secundária e o seu uso pelos proprietários e amigos, na busca por lazer, turismo e descontração.

As sub-regiões de Portugal que no PENT apareciam especialmente vocacionadas para o desenvolvimento do produto Resorts Integrados e Turismo Residencial eram o Oeste e o Alentejo. Segundo este plano estratégico, Portugal possuía apenas 4% do mercado europeu de compra de casas para alojamento turístico. Todavia, objetivava-se

o crescimento em qualidade dessa oferta, com a prerrogativa de não se confundir turismo residencial com negócio imobiliário. Logo, algumas medidas deveriam ser tomadas: a vertente estritamente turística deveria estar em funcionamento antes das restantes, e os resorts integrados teriam obrigatoriamente de possuir ofertas associadas, como golfe, *Spa*, entre outras valências (Turismo de Portugal, 2006b). Acreditava-se que, desta forma, a atração dos empreendimentos seria satisfatória tanto para o turista casual como para o turista proprietário.

Passados quatro anos do lançamento do PENT, em 2010, o programa foi revisto. Desta revisão resultaram novos objetivos, como Portugal crescer acima da média europeia nas receitas turísticas. Até 2015, objetivou-se um crescimento de 8% nas receitas e de 4,5% nas dormidas (Turismo de Portugal, 2010). No entanto, devido ao incumprimento das metas estabelecidas e dos objetivos não terem sido atingidos na sua formulação original, o PENT foi novamente revisto em 2012. Houve reformulações nas metas e novas ações quanto à atividade (Turismo de Portugal, 2013). Dessa maneira, objetivou-se um crescimento aproximado de 3% nas receitas turísticas. Relativamente às dormidas, a meta colocada foi de 3,7% de crescimento (entre 2011 e 2015) (Turismo de Portugal, 2013). Do estimado pelo PENT inicial, as receitas turísticas situaram-se 21% abaixo do calculado, registando-se menos 1,1 milhão de hóspedes estrangeiros do que era previsto. Também o turismo doméstico decresceu, com menos 44 mil hóspedes e menos 551 mil dormidas (Turismo de Portugal, 2013).

Apesar das reformulações, todos os produtos estratégicos se mantiveram. Segundo o plano de 2006, o produto Resorts Integrados e Turismo Residencial tinha como objetivo a construção e venda de cerca 120 mil casas de férias a britânicos e alemães. De acordo com essas mesmas previsões, Portugal receberia investimentos acima de 12 milhões de euros em novos resorts, com destaque para as regiões turísticas Costa Azul e Costa Alentejana. A partir da reformulação do plano em 2012, constatou-se a necessidade de escoamento das unidades residenciais (casas construídas, mas não vendidas) e a redução da estimativa de casas a serem comercializadas — cerca de 100 mil, ao invés das 120 mil apresentadas no plano de 2007. Registou-se, ainda, uma mudança do público-alvo, que passou a ser aquele dos países emergentes, nomeadamente os BRICS⁴.

Em 2015, apesar de toda a reformulação e melhorias efetuadas, o Plano Estratégico Nacional de Turismo foi revogado. Numa postura clara e evidente de deixar

⁴ BRICS – Brasil, Rússia, Índia, China e África do Sul.

o mercado turístico livre, o Turismo de Portugal decidiu que não cabia ao Estado intervir num mercado maioritariamente privado. Não lhe cabia igualmente determinar que áreas seriam consideradas prioritárias para o investimento privado, ao ponto de a tutela afirmar:

O sector do turismo não precisa que o Estado lhe diga quais os produtos estratégicos em que deve investir, sobretudo se divididos por regiões, como se vivêssemos num território enorme e as regiões não estivessem a poucas horas umas das outras. Nem precisa que o Estado identifique que tipo de oferta de alojamento é que queremos, como se a primeira obrigação do sector fosse agradar ao Estado e não ao turista. Muito menos precisa que o Estado lhe diga de que forma deve desenvolver a sua atividade ou estruturar os seus produtos (Turismo de Portugal, 2015, p. 60).

Devido a este posicionamento, o documento revoga todos os produtos estratégicos citados nos planos anteriores, enfatizando que o privado é quem decide que região e que produto é estratégico para ser desenvolvido em Portugal. Mas o documento vai ainda mais longe: afirma que o turista, com acesso a informações cada vez mais amplas acerca de destinos e tendências de viagens, é quem escolhe a opção mais adequada para si. Logo, não cabe ao Estado limitar e direcionar onde o turista irá alojar-se ou que produtos irá consumir. Cabe ao Estado, isso sim, proporcionar liberdade ao setor privado para suprir essa procura e identificar oportunidades de valor (Turismo de Portugal, 2015). O ator mais importante no Plano de Turismo com horizonte até 2020 é o turista. Conforme o documento, são os turistas e os privados quem determina o que será desenvolvido ou não em Portugal. De fato, no modelo de Estado neoliberal, os setores económicos que dantes eram regulados e dirigidos pelo Estado, devem ser transferidos aos privados e desregulados de qualquer ação estatal, fornecendo liberdade para que os privados possam atuar competitivamente entre si, entre as empresas e entre os territórios (cidades, regiões, nações) (Harvey, 2005a).

Ainda que o PENT haja sido revogado, as suas consequências permanecem notórias nos territórios, como veremos ao analisar com mais detalhe a sub-região Oeste onde, até 2015, o produto Resorts Integrados e Turismo Residencial fazia parte do pacote dos produtos estratégicos para o desenvolvimento do turismo.

Além do PENT, outras políticas de ordenamento também sinalizaram a importância do turismo para aquela região, como o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT), que enfatizaram o turismo residencial, os resorts e o golfe como alternativas consistentes para a NUTS III Oeste.

O Governo de Portugal também aprovou políticas de concessão de autorizações

de residência especiais a investidores, como forma de aumentar e incentivar a competitividade do turismo residencial. São os chamados vistos dourados (Golden Visa) ou Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI). A este visto especial têm acesso aqueles que investirem em imobiliário novo avaliado, no mínimo, em meio milhão de euros, ou em imóveis que necessitem de remodelação no valor de pelo menos 350 mil euros. Também é possível conseguir ‘vistos dourados’ transferindo-se capitais a partir de 1 milhão de euros, criando no mínimo 10 postos de trabalho, ou transferindo um valor igual ou superior a 250 mil euros para apoiar produções artísticas e/ou recuperação de património.

Desde que foi lançado, a ARI já emitiu mais de 5 mil autorizações. Entre as principais nacionalidades beneficiadas encontram-se chineses, seguidos dos brasileiros, sul-africanos e turcos. Este afluxo gerou um total de mais de 3 mil milhões de euros em investimento no território português (Governo de Portugal, 2018).

Além disso, através da política de regime fiscal de residentes não habituais, Portugal incentiva a vinda de pensionistas, reformados ou profissionais independentes estrangeiros para residirem no país. Tal regime fornece, durante 10 anos, tributação no IRS em taxa fixa de 20% e a inexistência de dupla taxação entre pensões. Vê-se assim, claramente, o incentivo estatal na atração de investidores, sobretudo em imóveis.

3.2. O desenvolvimento dos resorts integrados na Sub-região Oeste

A Sub-região Oeste situa-se na Região Centro (NUTS II) de Portugal (Figura 5), constituída por 77 municípios agregados em 8 sub-regiões ou NUTS III – Oeste, Região de Aveiro, Região de Coimbra, Região de Leiria, Viseu Dão-Lafões, Beira Baixa, Médio Tejo, Beiras e Serra da Estrela –, numa área com mais de 28 mil km², sendo a segunda maior NUTS II do país.



Figura 5 – O município de Óbidos na Região Centro de Portugal. Fonte: EUROSTAT

Na Região Centro foram contabilizados, nos Censos de 2011, cerca de 2,3 milhões de pessoas (INE, 2015). No PENT, um dos produtos identificados com potencial de crescimento nesta região foram os Resorts Integrados e Turismo Residencial, que deveriam ter particular incidência no Polo Oeste, de modo a fornecer residências secundárias a turistas, mormente europeus ou dos BRICS.

A Região Centro tem um peso elevado de residências secundárias, as quais

correspondiam em 2011 a 24% do total, ou seja, mais de 350 mil fogos. Em termos relativos, esta região fica apenas atrás do Algarve, onde cerca de 39% do total de casas são usadas como habitação ocasional (Veloso, 2013). Na primeira década deste século, na sequência do PENT, perspetivou-se que a Sub-região Oeste desenvolvesse uma oferta focalizada nos resorts, turismo residencial e golfe, admitindo-se que pudesse vir a ser uma alternativa ao Algarve nestes produtos (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo [CCDRLVT], 2008).

Em 2009, o PROT OVT veio estabelecer o modelo territorial do Oeste, confirmando a opção do PENT como uma área de crescimento do turismo, com enfoque especial no desenvolvimento de resorts integrados e turismo residencial. Todavia, o PROT OVT previa também a necessidade de controlo das residências secundárias, de maneira a evitar uma construção abusiva destas sem qualquer orientação no que respeita ao ordenamento do território (CCDRLVT, 2009). Assim, o PROT OVT teve o cuidado de designar o crescimento das residências secundárias a aglomerados urbanos passíveis de proporcionar estruturas para acolher esses visitantes, além de poupar as áreas rurais de pressões urbanas e imobiliárias. A aposta em resorts integrados, em parte sustentados no golfe, aparecia como forma de conter geograficamente esse crescimento.

3.2.1. O município de Óbidos

O município de Óbidos insere-se na Sub-região Oeste (NUTS III), que engloba 12 municípios: Alcobaça, Alenquer, Arruda dos Vinhos, Bombarral, Cadaval, Caldas da Rainha, Lourinhã, Nazaré, Óbidos, Peniche, Sobral de Monte Agraço e Torres Vedras (Figura 6).



Figura 6 – O município de Óbidos na Sub-região Oeste. Fonte: OesteCIM (Oeste Comunidade Internacional)

Distando cerca de 75 quilómetros de Lisboa e situando-se a cerca de 250 quilómetros a sul do Porto, o município de Óbidos possui 141,55 km² de extensão e 7 freguesias: 1) A-dos-Negros, 2) Amoreira, 3) Gaeiras, 4) Olho Marinho, 5) Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa Óbidos), 6) Usseira e 7) Vau.

Em 2015, a população estimada de Óbidos era de 11.617 habitantes, sendo 5.608 do sexo masculino e 6.009 do sexo feminino. Deste total, 4,7% eram estrangeiros (PORDATA, 2016a). No último período intercensitário, entre 2001 e 2011, a população estagnou, observando-se um crescimento populacional de 0,09 %. Este número não destoa do da Região Oeste, que deteve 0,33% de decréscimo efetivo no mesmo período (INE, 2015).

A população da Sub-região Oeste caracteriza-se por realizar um movimento pendular (casa/trabalho) em direção a Lisboa, especialmente os habitantes de Torres Vedras, Arruda dos Vinhos e Sobral de Monte Agraço, o que significa que se faz sentir fortemente neste território o efeito polarizador da capital portuguesa.

Segundo a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), o setor primário emprega 9,9% da população do município de Óbidos, o setor secundário 21,1%, e o setor terciário 69% (Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro [CCDRC], 2016).

Pelo concelho correm dois rios, o Arnóia e o Real, que além de curtos são também temporários, com um regime associado a precipitações torrenciais. O rio Real é a maior sub-bacia hidrográfica, com um percurso de 33 km. Já o rio Arnóia tem um percurso de cerca de 31 km, e ambos desagüam na Lagoa de Óbidos. Além disso, o município possui quatro praias: Praia dos Covões, Praia d'El Rey, Praia do Rei Cortiço e Praia do Bom Sucesso, onde estão instalados os resorts estudados.

O clima no concelho é ameno ao longo do ano, apresentando variações térmicas moderadas dada a proximidade do oceano. A temperatura média anual é de 15°C, e o clima é marcado pela irregularidade de chuvas, com nevoeiros frequentes, gerados especialmente no litoral.

O município apresenta um total de 9.138 alojamentos familiares clássicos, encontrando-se 7.793 ocupados e 1.193 vagos. Além disso, apresenta 36% do total de alojamentos destinados a residência de uso ocasional ou secundária (CCDRC, 2016). O município possuiu, no ano de 2016, capacidade de alojar cerca de 1.500 pessoas em estabelecimentos hoteleiros. No mesmo ano, o município contabilizou também aproximadamente 220 mil dormidas. Dentro da sub-região Oeste, o município foi o que mais turistas hospedou nesse ano (PORDATA, 2016).

Na tentativa da dinamização da economia do concelho, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT), em parceria com a Câmara Municipal, apostou na ampliação da atividade turística do concelho, autorizando a construção e o desenvolvimento de resorts que integrassem a ruralidade e o turismo. No PROT OVT, além dos Resorts Integrados e Turismo Residencial, apareciam definidos como produtos prioritários para o Oeste o Golfe e o Touring Cultural, este último devido à presença de pequenos centros e vilas históricas, como a própria vila de Óbidos.

Através destas ações, o município veio a receber investimentos avultados com estruturas destinadas para o Golfe e para a hospedagem, com hotéis de cinco estrelas de arquitetos mundialmente reconhecidos, assim como grandes promessas de desenvolvimento, geração de emprego e dinamismo da economia local.

Desta forma, Óbidos teve o seu território delineado para a inserção de estruturas destinadas ao turismo residencial, essencialmente através dos resorts integrados.

Através dos dados notariais é possível observar que o mercado imobiliário apresentava índices crescentes muito antes das políticas e planos de ordenamento do território orientados para as residências secundárias. É possível verificar que o crescimento na compra e venda de imóveis tem um comportamento cíclico de 1990 a 2006 (Figura 7). Após 2006 há uma diminuição acentuada das transações de imóveis e a estagnação do mercado, mantendo-se o número de imóveis transacionados excepcionalmente baixo entre 2007 e 2013. A partir de 2014, assiste-se ao início da retoma, voltando-se em 2016 a níveis semelhante a 2006.

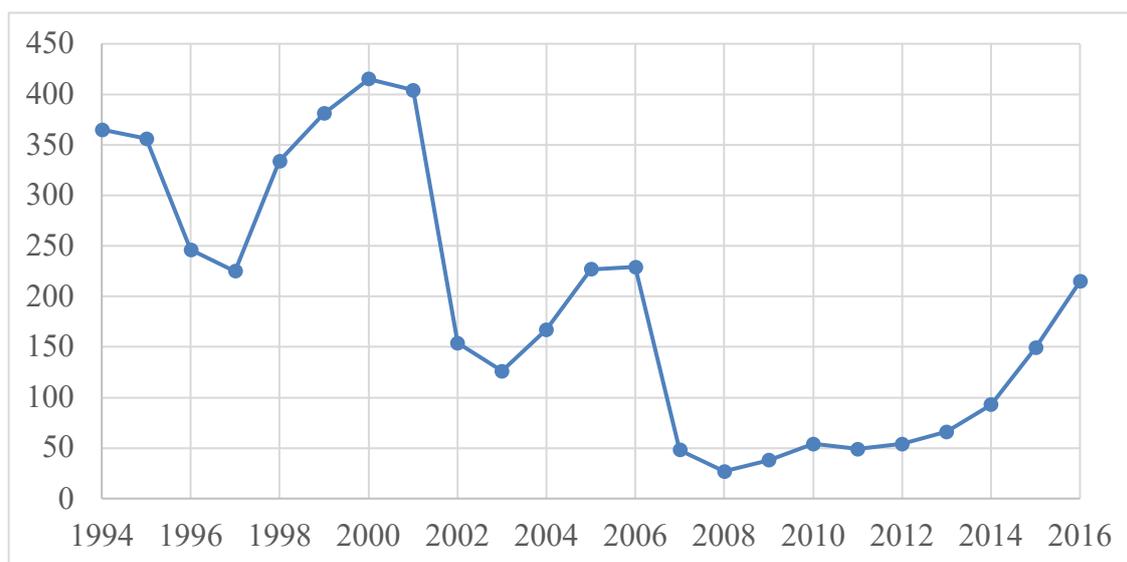


Figura 7 - Transações de compra e venda de imóveis no município de Óbidos entre os anos 1994 e 2016. Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça

Com tais dados não é possível afirmar que as transações de imóveis são relativas a residência secundária, mas é possível perceber que o imobiliário foi um setor que já vinha passando por percalços. A crise económica global veio a acentuar as dificuldades de escoamento que o setor imobiliário já atravessava no município, fato percebido ao analisar a queda de transações apresentadas entre os anos 2001 e 2004, e novamente entre 2006 e 2009. Logo, é contraditório que, estando o imobiliário já a viver uma situação de dificuldade no município de Óbidos, o PENT e o PROT OVT identifiquem o turismo residencial como um produto estratégico e apoiem a produção de mais espaços imobiliários-turísticos.

Percebe-se, também, que o desenvolvimento turístico-imobiliário em Óbidos não apresenta uma relação direta com o aumento do fluxo turístico. De acordo com os dados fornecidos pelo PORDATA (2016), o número de dormidas em estabelecimentos

hoteleiros no município de Óbidos apresenta-se em crescimento. No ano de 2001, por exemplo, foram registadas mais de 30 mil dormidas em estabelecimentos hoteleiros, e no ano de 2009, esse número saltou para mais de 137 mil. Comparativamente, o ano de 2009 foi o ano em que o número de transações imobiliárias apresentou índices mais baixos, com apenas 38 transações registadas. Mesmo após o período mais crítico da recessão de 2008, o número de dormidas continuou a crescer. No ano de 2011, o município registou cerca de 188 mil dormidas, em 2012 mais de 195 mil e atinge a valor mais alto já registado em 2014 com 226 mil dormidas. Assim, verifica-se que a evolução do turismo destoa dos números do imobiliário, que, como mostrado, apresenta um ciclo de crescimento e decréscimo, especialmente após o ano 2008. Esta característica do mercado imobiliário de Óbidos (com crescimento nos anos 1990 e decréscimo a partir de 2000, comparativamente) é um cenário também registado em todo o país, como mostrou (Rodrigues et al., 2016) sobre o financiamento do mercado de habitação em Portugal. Tais autores afirmam que a união entre o setor financeiro e a construção, reforçada a partir dos anos 90, refletiu-se numa elevada taxa de crescimento de alojamentos em Portugal, devido à abertura do mercado e à entrada de mais bancos no país. Fato possível graças à queda dos juros e do crédito à habitação. Uma consequência disto é a discrepância crescente entre a quantidade de alojamento familiar e o número de famílias clássicas.

Percebe-se, assim, que mesmo apresentando já fragilidades, especialmente entre 2006 e 2008, o mercado imobiliário continuou a investir em empreendimentos de grande porte, com a aprovação das autoridades políticas locais e com o devido enquadramento nos instrumentos de política setoriais do turismo e instrumentos de gestão do território. Poderá, talvez, dizer-se que o imobiliário se socorreu do turismo como um setor capaz de atrair um maior fluxo de investidores, tendo-se realizado grandes investimentos em resorts e instalações voltadas, mormente, para o imobiliário e para o turismo. Todavia, a inadequação do investimento com o momento económico que o país vivia fez emergir no território uma problemática até então pouco conhecida: a falência de empreendimentos turísticos imobiliários.

CAPÍTULO 4. Tibau do Sul no contexto do turismo nacional

4.1. O turismo na economia brasileira

Com aproximadamente 8,5 milhões de quilómetros quadrados e uma população de 207,07 milhões de pessoas, o Brasil é o quinto maior país do mundo em extensão territorial e a maior nação da América Latina. Possui 7.700 km de costa marítima banhada pelo Oceano Atlântico e cinco arquipélagos oceânicos.

Apesar da sua dimensão populacional, o país apresenta uma densidade demográfica baixa, com cerca de 20 habitantes por quilómetro quadrado (IBGE, 2010). Esta realidade deve-se ao fato do país, historicamente, ter se desenvolvido de forma desigual, como uma população concentrada no litoral, devido, inicialmente, à colonização, mas, sobretudo, por dar prioridade ao investimento e às infraestruturas em algumas regiões em detrimento de outras (Furtado, 2005; Santos, 2005). Tais circunstâncias traduziram-se na concentração da população nas regiões mais desenvolvidas do país, como a Região Sudeste, onde se concentra mais de 42% da população nacional, e numa menor densidade populacional nas regiões menos desenvolvidas, como a Centro-oeste e a Norte, que apresentaram 8,75 hab/km² e 4,12 hab/km², respetivamente (IBGE, 2013).

Neste vasto território há 5.570 municípios divididos em 5 regiões: Norte, Nordeste, Sul, Sudeste e Centro-oeste. Nestas regiões, a esperança média de vida do brasileiro varia. A média nacional é de 75,44 anos, embora desça para 70 anos no estado do Maranhão, no Nordeste do país, que apresenta a menor esperança média de vida nacional; ou suba para 78,5 anos no estado de Santa Catarina (Região Sul), com a maior esperança média de vida do país (Marli, 2017).

Segundo a OCDE, o Brasil encontra-se entre as nações mais desiguais da América Latina, uma região também caracterizada pelas desigualdades entre as suas populações (OECD, 2011). Ainda de acordo com a OCDE, no ritmo de mudança que o país apresenta atualmente, levaria 20 anos para o Brasil chegar aos níveis de desigualdade dos Estados Unidos da América, um dos países mais desiguais dentro da OCDE (Lopez-Calva & Lustig, 2010).

A partir da década de 50, a par da industrialização, registou-se uma forte urbanização do território nacional (Santos, 2005). A referida década foi igualmente marcada pelo êxodo de numerosas famílias das áreas rurais para as urbanas (Santos, 2005), pelo que cerca de 84% dos brasileiros vive em zonas urbanas e apenas 15% em

áreas rurais. Todavia, embora o grande contingente populacional resida em áreas urbanas, apenas 50,3% destas pessoas beneficiam-se de tratamento de esgotos e só 83% têm acesso a água potável (Governo do Brasil, 2017c).

Apesar de uma realidade tão desigual em algumas regiões, nos últimos anos o Brasil registou saltos qualitativos em vários índices socioeconómicos. Concretamente nos últimos 25 anos, o país reduziu a taxa de mortalidade infantil em 77%, segundo o IBGE (2016). Este índice levou o Brasil a ultrapassar a meta estabelecida para a diminuição da mortalidade infantil (Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento [PNUD], 2015a) no contexto do Objetivo de Desenvolvimento do Milénio⁵ (ODM) estipulado pela Organização das Nações Unidas (ONU). Também no ano de 2015, o país atingiu outro objetivo dos ODM, reduzindo em um quarto o nível de pobreza extrema, fato memorável na medida em que se verificou oito anos antes do previsto (Arnold & Jalles, 2014). Ainda assim, em 2015, em cada mil nascidos em território brasileiro, 13,82 morreram.

Entre 2001 e 2007, o país registou uma significativa redução da desigualdade em termos do rendimento per capita, fenómeno que teve forte impacto nas condições de vida dos grupos sociais mais pobres. Projetos de transferência de rendimento como o Bolsa Família⁶, o aumento do salário mínimo e a concessão de crédito aos mais pobres fizeram com que a realidade brasileira se alterasse (Arnold & Jalles, 2014; Brandão, 2017; Carneiro, 2017; Cruz, Ambrozio, Puga, Sousa, & Nascimento, 2012). No seu conjunto, estes fatores desencadearam o fortalecimento do mercado interno, o aumento do consumo a nível nacional, e os incentivos do deslocamento de empresas para o Brasil (Cruz et al., 2012).

Durante o suprarreferido período temporal de 2001 a 2007, o rendimento per capita dos 10% mais pobres aumentou 7% ao ano, quase três vezes mais que o rendimento nacional (Lodi, 2017).

Ascendendo a uma média anual de 4%, o crescimento do país foi especialmente relevante entre 2000 e 2011 (Tombolo & Sampaio, 2013). O aumento da riqueza nacional foi igualmente observado quando analisados os números relativos ao Produto

⁵ Em setembro de 2000, os dirigentes mundiais reunidos na Cimeira do Milénio reafirmaram as suas obrigações comuns para com todas as pessoas do mundo, especialmente as mais vulneráveis e, em particular, as crianças do mundo a quem pertence o futuro. Comprometeram-se em atingir um conjunto de objetivos específicos, os Objetivos de Desenvolvimento do Milénio, que irão guiar os seus esforços coletivos nos próximos anos, no que diz respeito ao combate à pobreza e ao desenvolvimento sustentável. Disponível em: https://www.unicef.pt/docs/os_objetivos_de_desenvolvimento_do_milenio.pdf. Acessado em 25 de outubro de 2017

⁶ Programa de transferência de renda para famílias carenciadas. Para saber mais, recomenda-se: Pereira (2015).

Interno Bruto (PIB). Em 2000, o PIB brasileiro situava-se em cerca de 655 mil milhões de dólares, aumentando para mais de 2 mil milhões em 2011. Durante esse intervalo temporal, o ano de 2010 foi o de maior crescimento, tendo o PIB aumentado 7,5% (Figura 8). Deste total, a agricultura representa 5%, a indústria 27% e o setor de serviços 68% (The World Bank, 2017). O setor de serviços é, claramente, aquele que mais emprego gera — cerca de 77% dos empregos no Brasil referem-se ao setor dos serviços, no qual se enquadra o setor do turismo (The World Bank, 2017).

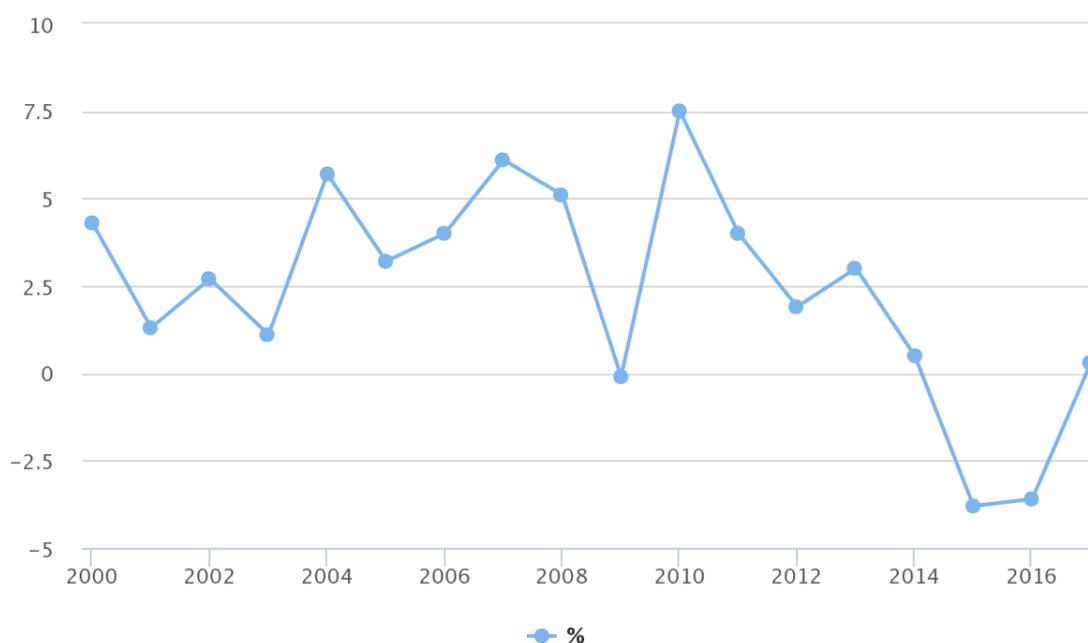


Figura 8 – Taxa de crescimento do PIB brasileiro do ano 2000 ao ano 2016. Fonte: Banco Mundial

Em 2005, o Brasil foi um dos maiores recetores de Investimento Direto Estrangeiro (IDE) na América Latina — cerca de 32 mil milhões de dólares foram investidos no país, representando mais de 50% do total investido na América do Sul (Castro, Fernandes, & Campos, 2013).

Por outro lado, em 2015, o IDE brasileiro sofreu uma queda de 23%, totalizando 56 mil milhões de dólares em valores absolutos, um fenómeno em contraciclo relativamente à realidade verificada noutras economias. Por exemplo, nesse mesmo ano, o IDE mundial cresceu 36% (United Nations Conference on Trade and Development [UNCTAD], 2016). Ainda no referido ano, o IDE brasileiro centrou-se mais no setor dos serviços, representando 53% do total de 568 mil milhões, seguido da indústria, com 37%, e da agricultura, com 10% (Banco Central do Brasil [BCB], 2017)

Há uma série de fatores que explicam a queda do investimento direto estrangeiro

no país, mas alguns são pilares na compreensão do fenómeno. Grande parte dessa queda deve-se à desvalorização do real (moeda brasileira), pela instabilidade política e económica que o país apresentou durante o governo da presidente Dilma Rousseff até à sua saída, em 2016.

Da realidade económica do Brasil faz, obviamente, parte a atividade turística, que ao longo de vários anos se apresenta com um crescimento pouco significativo. Percebemo-lo ao analisar o aumento do número de turistas estrangeiros entre 2000 e 2015. No ano 2000, o Brasil recebeu cerca de 5,3 milhões de visitantes estrangeiros, tendo em 2015 este valor subido apenas para 6,3 milhões. Ou seja, em 15 anos, o número de turistas recebidos no país cresceu 15%. No entanto, a quota do Brasil no turismo mundial tem vindo a decrescer. Também no ano 2000, do total de turistas que circularam no mundo, o país recebeu 0,80%, que decresceu para 0,53% do total de viajantes em 2015 (Governo do Brasil, 2016).

No ano de 2016, registaram-se 1.235 milhões de turistas em circulação no mundo, que gastaram 1,22 mil milhões de dólares (UNWTO, 2016). O continente americano hospedou cerca de 200 milhões de pessoas, o que significou a circulação de 313 mil milhões de dólares. Desse montante, a América do Sul recebeu 32,8 milhões de visitantes, que geraram uma receita de 27,026 milhões de dólares (UNWTO, 2016). Desse todo, o Brasil, o maior país da América Latina, recebeu pouco mais de 6 milhões de turistas, o que representa 3,3% da quota do mercado sul-americano. Uma cifra mais baixa que a do ano anterior, representando um decréscimo de 1,9 %, segundo a Organização Mundial do Turismo – OMT (UNWTO, 2016).

Numa análise conjuntural, percebe-se que a participação brasileira nos índices da América do Sul se tem revelado tímida e pouco representativa. Tal realidade não é encontrada noutros países da América do Sul, que apresentam crescimentos significativos na chegada de turistas estrangeiros. Como exemplo, podemos citar o Chile, que obteve em 2015 um aumento de 26% de turistas, tendo a Colômbia aumentado em 11% relativamente ao ano anterior (UNWTO, 2016).

Embora o Brasil tenha organizado os Jogos Olímpicos e a Copa do Mundo de Futebol, estes eventos tiveram pouco impacto na economia do país. Os mais de 10 mil milhões de reais investidos em infraestruturas para os jogos da Federação Internacional de Futebol (FIFA) foram insuficientes e mal utilizados para execução das propostas de melhorias nas cidades-sede e gestão dos estádios (Almeida, 2016). O Rio de Janeiro, por exemplo, ao procurar atender às exigências do comité olímpico, aumentou o parque hoteleiro da cidade, que transitou de 19 mil unidades de alojamento em 2010 para mais

de 37 mil unidades em 2016. O resultado foi que a ocupação hoteleira na altura dos Jogos Olímpicos chegou aos 96%, enquanto no período homólogo do ano seguinte as ocupações apenas chegaram a 50% (Bartholo, Byrsztyn, Fratucci, & Assad, 2017). Claramente, um excesso de camas face ao número efetivo de turistas que visitam a cidade quando esta não acolhe eventos da envergadura dos suprarreferidos.

A economia brasileira vale-se muito pouco da atividade e ainda encontra grandes percalços para competir de maneira eficiente e aumentar a sua participação no grande bolo económico que o turismo gera mundialmente. Além do pequeno crescimento registado em 2016, o Brasil teve, durante os anos 2003 e 2016, uma balança negativa de serviços em turismo. Ou seja, os gastos dos brasileiros no exterior foram superiores aos gastos dos turistas estrangeiros no Brasil. Em números absolutos, isto significa que os brasileiros gastaram cerca de 12 mil milhões de dólares em 2016 (BCB, 2018) em outros países e os turistas internacionais gastaram cerca de 5 mil milhões no Brasil (UNWTO, 2016).

Todavia, o setor dos serviços é aquele que tem maior representatividade no PIB brasileiro. Em 2016, a atividade turística contribuiu diretamente com 5,8 mil milhões de dólares no PIB brasileiro, o que representou 3,2% do PIB (World Travel and Tourism Council [WTTC], 2017). Foi entre 2003 e 2009 que os índices da atividade obtiveram maior crescimento (32,4%), enquanto a economia brasileira crescia 24,6% (Abreu & Costa, 2017; Governo do Brasil, 2013).

Relativamente aos gastos dos visitantes em território nacional, em 2016 registou-se um aumento de 6,57% relativamente a 2015, o que significa, em número absolutos, que o país recebeu nesse ano mais 6 mil milhões de dólares em setores como a hotelaria, a alimentação, os transportes, entre outras áreas que o turismo abrange (Coelho, 2011; WTTC, 2017).

Segundo o Sistema de Informações sobre o Mercado de Trabalho no Setor do Turismo – SIMT, estruturado pelo Ministério do Turismo brasileiro, as atividades características do turismo foram responsáveis por mais de 2 mil milhões das ocupações de trabalho no Brasil em 2015. Deste total, o trabalho formal representava 51% e o informal 49%. Segundo o mesmo sistema, a atividade turística representa cerca 2,5% dos empregos formais e 1,9% dos informais totais no Brasil (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada [IPEA], 2015).

A concentração desse género de trabalho varia entre as regiões. Constatou-se a predominância da atividade em regiões mais desenvolvidas, como a Região Sudeste, que participa com 51% das ocupações formais e informais das atividades típicas do

turismo, ao passo que a Região Nordeste participa com 23%, o Sul com 13%, o Centro-Oeste com 7% e o Norte com cerca de 7% (IPEA, 2015, p. 15). A Região Sudeste concentra o maior número de turistas chegados ao Brasil. É aí, também, que existem as maiores ligações de voos com outros continentes (Barbosa & Coriolano, 2015). Segundo o Anuário Estatístico do Turismo do ano de 2017 (referente a 2016), São Paulo (Região Sudeste), por exemplo, recebeu mais de 2 milhões de turistas, enquanto a Bahia (estado do Nordeste que mais recebe turistas anualmente) recebeu, no mesmo ano, pouco mais do que 130 mil visitantes (Governo do Brasil, 2018, p. 293).

Apesar da participação no setor ser mais representativa na Região Sudeste, em anos anteriores a diferença regional era ainda mais desproporcional. O Nordeste era uma região refém da ausência de chuvas, com grandes períodos de estiagem, que prejudicava sobremaneira as características ainda rurais desta zona do país, assim como a ausência de políticas de desenvolvimento dirigidas a essa Região. Em vias de melhorar esses índices, e especialmente na busca de melhor estruturar o Nordeste, definiram-se políticas públicas com vista à implementação de infraestruturas nas cidades nordestinas e ao desenvolvimento da atividade turística nessa Região. Dessa maneira, houve no Nordeste o incentivo ao mercado turístico e, especialmente, ao investimento imobiliário.

4.2. Políticas de turismo para o desenvolvimento da Região Nordeste

A Região Nordeste do Brasil é a segunda maior região do país. Inclui nove estados, tem aproximadamente 1.550.000 km² (o que equivale a 18% do território nacional) e uma linha de costa de 3.338 km (Figura 9).

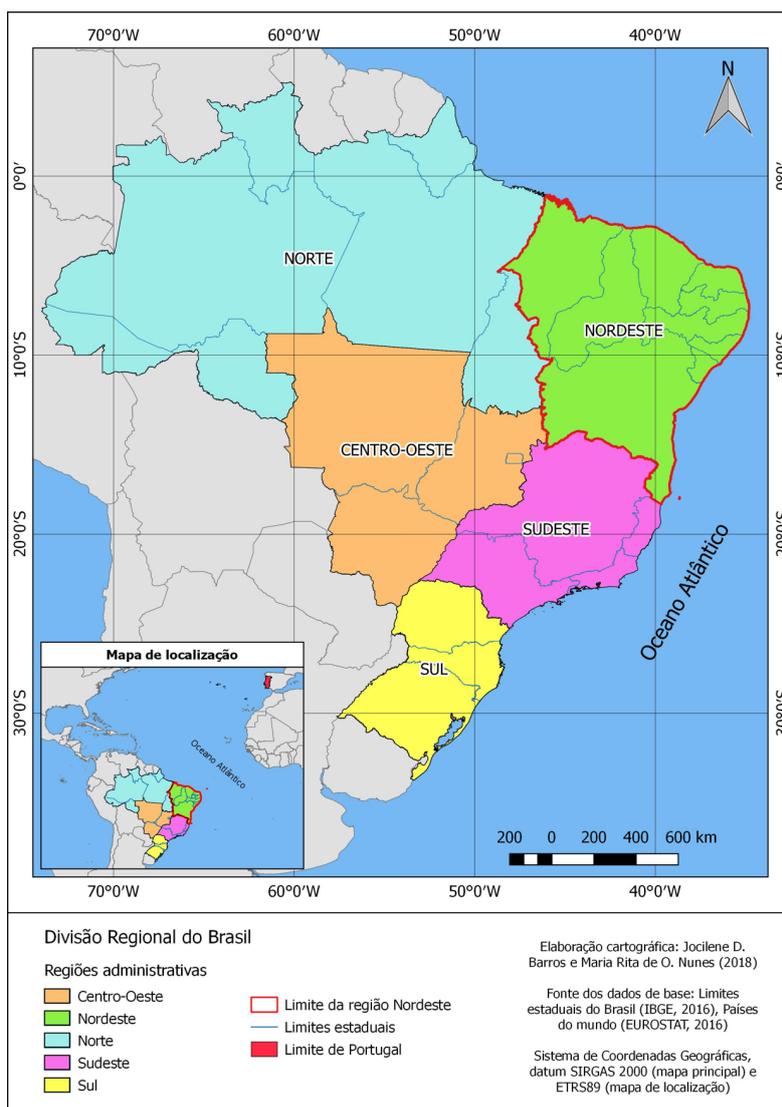


Figura 9 - A Região Nordeste no Brasil. Fonte: IBGE

O Nordeste do Brasil foi uma das regiões menos desenvolvidas e mais pobres do país, chegando a apresentar grande número de pessoas em condições de pobreza extrema e mortas por inanição (Monteiro, 2003). De acordo com o IPEA (2008), 30% da população nordestina na década de 1990 vivia em situação de pobreza. A região apresenta-se, contudo, heterogênea, com diversidade de clima, vegetação, desenvolvimento econômico e uma população etnicamente diversa, na sua maioria constituída por mestiços e negros (Andrade, 2004).

De acordo com Ab'Saber (1999), existem três grandes áreas semiáridas na América Latina: “a região da Guajira, na Venezuela e na Colômbia, a diagonal seca no Cone Sul, que envolve muitas nuances de aridez ao logo da Argentina e Chile e Equador; e por fim, o Nordeste seco do Brasil” (Ab'Saber, 1999, p. 7). Estas regiões são representadas, sobretudo, pelo baixo nível de humidade e baixa pluviosidade, com

períodos longos de carência hídrica, rios intermitentes e solo seco e arenoso. Este quadro retrata bem o que significa viver no Nordeste do Brasil, especialmente na sua dimensão rural, carenciada de ações políticas tendentes a minimizar as necessidades de uma região tão árida, como as que foram criadas através da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste – SUDENE, que entre a década de 1960 e 1980 intentou a criação de parques industriais nas capitais nordestinas, na perspectiva de melhoria e diversidade económica.

Dos habitantes que vivem e viviam no Nordeste seco, assim intitulado por Ab’Saber, na década de 1990, 40% eram analfabetos, e aproximadamente 23 milhões dos habitantes do Nordeste brasileiro viviam abaixo da linha de pobreza (Banco do Nordeste [BNB], 2005b). Aos sertanejos (população habitante do interior do Nordeste), restavam poucas opções que não fossem o êxodo rural e a busca de melhores condições de vida, nomeadamente através de trabalho precário no sul do país, em particular nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo.

Como atividade económica por consequência especialmente da colonização portuguesa, foi atribuída à região o cultivo da cana de açúcar, sobretudo nos estados da Bahia e Pernambuco. Em 1990, o rendimento per capita nordestino era de US\$ 1.700,00, enquanto o nacional, no mesmo período, era de US\$ 2.874,00 (BNB, 2005b). Estes dados representam bem o grande fosso existente entre o Nordeste e o resto do país, no que diz respeito aos rendimentos. Apenas 52% da população nordestina tinha acesso à água potável, sendo o esgotamento sanitário ainda mais restrito — apenas 8% da população tinha acesso a esse bem básico (BNB, 2005b).

Na tentativa de melhorar as condições de extrema pobreza detetadas na Região Nordeste do Brasil, os Governos passaram a adotar políticas públicas com ações exclusivas para essa região (Cruz, 2005). Dentre as medidas apontadas, o turismo foi uma atividade fortemente indicada, como medida de dinamização económica e consequente desenvolvimento do país. Dessa maneira, foi aprovado o primeiro Plano Nacional do Turismo (PNT) para o período de 1996 a 1999 (Fonseca, 2005a; Cruz, 2005). Tal plano veio a ser um dos principais instrumentos do planeamento do turismo no Brasil, o qual visava reduzir as desigualdades regionais, tendo para o efeito as regiões Nordeste, Centro-oeste e Amazônia sido designadas como áreas prioritárias dos investimentos públicos e turísticos (Barbosa & Coriolano, 2015; Costa & Fonseca, 2016; Fonseca, 2005b).

As políticas públicas para o turismo apresentam uma prerrogativa de adotar a atividade como estratégia para o desenvolvimento de regiões e isso não é diferente no

Brasil (Duda & Araujo, 2014). Todavia, centrar o desenvolvimento de toda uma região com mais de 56 milhões de habitantes numa única atividade económica é limitar a capacidade de outras atividades passíveis de serem desenvolvidas em tal território. Além disso, afigura-se perigoso, dado que a sua sobrevalorização prejudica outras atividades económicas menos incentivadas, como as indústrias tradicionais e artesanais (Cruz, 2005).

De entre as políticas e programas lançados no Brasil, dois deles se tornam importantes para a perceção atual do turismo, especialmente no desenvolvimento de residências secundárias no Nordeste do Brasil: a Política de Megaprojetos e o Programa de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste – PRODETUR/NE I e II (Cruz, 2005; Duda & Araujo, 2014; Fonseca, 2005b; Lima, 2017).

Segundo Cruz (2001), a Política de Megaprojetos implementada entre 1970 e 1990 procurou ampliar a infraestrutura, em especial das redes hoteleiras, baseada no modelo turístico de Cancun (México), que urbanizou trechos de orla pouco ou nada urbanizados e deu prioridade à construção de hotéis (Barbosa & Coriolano, 2015). Dessa forma, cada estado onde o projeto foi implementado conferia apoios fiscais e empréstimos bancários aos proprietários dos empreendimentos que se instalassem nas zonas preparadas para a receção dessas infraestruturas, os quais constituíram um marco no turismo regional e no crescimento das infraestruturas hoteleiras (Cruz, 2000; Fonseca, 2005a; Lima, 2017).

De acordo com Cruz (2000), o poder público foi o idealizador, empreendedor e financiador desses projetos e empreendimentos. Além disso, os projetos financiados e fomentados no Nordeste concentram-se no litoral, numa espécie de zona turística para o desenvolvimento e expansão de redes hoteleiras. O Estado interveio no campo público como facilitador do investimento, tendo os municípios turísticos nordestinos, eleitos devido às suas paisagens naturais, passado a receber os benefícios em infraestruturas. Esta política pública foi um marco importante e transformador do setor do turismo no Nordeste, aumentando a visibilidade do território para investidores.

Já o PRODETUR – NE teve duas fases (I e II). Basicamente, foi uma política de financiamento para os estados e municípios através do Banco do Nordeste⁷ (BNB) e do Banco Interamericano do Desenvolvimento (BID), a fim de os estruturar com portos e aeroportos centrados no turismo internacional (Barbosa & Coriolano, 2015; Costa &

⁷ O Banco do Nordeste do Brasil S.A. (BNB) é uma instituição financeira de carácter múltiplo, organizada sob a forma de sociedade de economia mista, de capital aberto, tendo mais de 90% do seu capital sob o controlo do Governo Federal (BNB, 2004).

Fonseca, 2016; Fratucci, 2008; Lima, 2011). Este último fazia a intermediação entre estados, municípios e o BID, fornecendo garantias do próprio Governo pelos empréstimos efetuados ao BID (Fonseca, 2005a).

A primeira fase do Programa de Desenvolvimento do Nordeste (Tabela 3) terminou em 2005 e envolveu um financiamento de 625 milhões de dólares, provindo 396 milhões do BID e 229 milhões dos estados e do Governo Federal (Abreu & Costa, 2017; Viana, Domingues, & Diniz, 2014), tendo em vista a execução de 379 projetos (BNB, 2005). Deste total, 280 mil reais foram investidos em Tibau do Sul, na criação de dois principais projetos, a Rodovia que dá acesso à Praia da Pipa e a criação do Plano Diretor e a Legislação Urbana. Tais planos foram essenciais para a implementação e regulamentação dos projetos de condomínios estudados neste trabalho.

Tabela 3 - Ações do PRODETUR - NE I em Tibau do Sul - RN.

Ações do PRODETUR – NE I em Tibau do Sul - RN	VALORES (R\$)
Rodovia Goianinha/Tibau Do Sul - Implantação de 18,4 km de Rodovia para Acesso À Praia de Pipa	189.908,00
Atualização Cartográfica de Tibau do Sul	48.025,00
Plano Diretor e Legislação Urbana	42.546,00
TOTAL PRODETUR I	280.479,00

Fonte: Banco do Nordeste do Brasil

O principal objetivo desses projetos era amenizar o déficit de infraestruturas básicas no Nordeste, como saneamento, recuperação e proteção ambiental, e promover a melhoria dos aeroportos para a recepção de voos internacionais (Tabela 4) (BNB, 2005a).

Tabela 4 - Investimentos do PRODETUR - NE I no Nordeste do Brasil.

Componentes	Valores (em milhões de dólares)
Elaboração de Estudos e Projetos	11,072
Desenvolvimento Institucional	21,787
Saneamento	162,268
Resíduos Sólidos	0
Proteção e recuperação ambiental	20,550
Transportes	142,197
Aeroportos	223,460
Total	625,966

Fonte: Banco do Nordeste do Brasil

Este programa requeria financiamento bancário para que o Nordeste pudesse figurar na competição entre as regiões receptoras de turistas, mas a Região e seus habitantes não se revelaram suficientes para o Governo resolver o quase inexistente saneamento e a ausência de água potável. Quando o território passa a ser visto de forma lucrativa, como um espaço usado para a instalação de redes hoteleiras internacionais, torna-se um território produtivo e rentável. O turismo se apropria de uma importante parcela do território, no caso aqui estudado, do litoral, e o torna mercadoría.

Por outro lado, os investimentos em infraestruturas aumentaram, nas capitais nordestinas, o número de passageiros desembarcados em voos nacionais (143%), de estabelecimentos turísticos (107%), de criação de emprego (39,1%) e de crescimento da receita turística (61,8%) entre os anos 2000 e 2004 (BNB, 2005b).

Segundo o Banco do Nordeste, a característica fundamental do PRODETUR – NE foi possibilitar o aproveitamento do potencial do Nordeste para o turismo de forma planeada e sistémica, de modo a atrair investimentos privados que gerem oportunidade de ocupação produtiva e renda (BNB, 2005b).

Para (Harvey, 2005b), desde a década de 1970 que assistimos a uma drástica mudança neoliberal dentro de vários países, tanto nas práticas como no pensamento político-económico. A desregulação, a privatização e o abandono, pelo Estado, de muitas áreas de provisão social tem-se feito de maneira generalizada. Praticamente todos os Estados, desde as mais recentes democracias até ao modelo de bem-estar social tradicionais encontrados mormente na Nova Zelândia e na Suécia, tiveram, em algum momento, voluntariamente ou por pressão da economia global, que adotar uma lógica neoliberal. No Brasil não foi – e ainda não é – diferente. Os estados passaram a dar

prioridade à criação de espaço para atrair investimentos privados, ao invés de orientar a sua atenção para a melhoria das estruturas sociais. Seguindo esta lógica neoliberal e face aos indicadores positivos da primeira fase do programa, foi possível aprovar e iniciar a segunda fase do PRODETUR em 2002 (Viana et al., 2014)

A segunda fase do PRODETUR-NE foi designada para um maior desenvolvimento integrado da Região, com ações realizadas por grupos de municípios que, juntos, se designaram Polos Turísticos (Figura 10) prioritários e complementares entre os estados e os municípios. Segundo o BNB, os polos turísticos são entendidos como grupo de municípios próximos, com características turísticas similares ou complementares, que em conjunto poderiam potencializar ainda mais a captação de turistas e o desenvolvimento local.



Figura 10 - Polos do Turismo no Nordeste. Embora Minas Gerais (MG) e Espírito Santo (ES) não sejam estados integrantes do Nordeste do Brasil em sua divisão geopolítica, as zonas Norte destes estados possuem polos turísticos na região referida pelas semelhanças climáticas. Fonte: Elaboração própria, baseado em Barbosa e Coriolano (2015).

Além disso, a segunda fase do programa também abarcou o Norte de Minas Gerais e o polígono da seca do Nordeste. Todavia, devido à falta de contrapartida de alguns estados para o financiamento fornecido pelo BID, a segunda fase do programa restringiu-se a dez polos, representados por seis estados, ou seja, três estados do Nordeste foram excluídos desta segunda fase.

De entre os estados que conseguiram a captação da segunda fase do programa

está o Rio Grande do Norte (RN), com o Polo Costa das Dunas, que abarca 21 municípios litorâneos, incluindo o município de Tibau do Sul, o segundo maior recetor de turistas do estado do RN e objeto deste trabalho.

Na sua segunda fase, o PRODETUR-NE investiu em todo o Nordeste mais de 400 milhões de dólares, tendo, dessa vez, maior enfoque no fortalecimento da gestão da atividade turística na região através da criação de polos de turismo, secretarias de turismo e uma melhor organização face à atividade, conforme se observa na Tabela 5 (Barbosa & Coriolano, 2015).

Tabela 5 - Investimentos PRODETUR-NE II.

Componentes	Valores (dólares)
Fortalecimento da capacidade municipal de gestão do turismo	49.228.442,86
Planejamento estratégico, treinamento e infraestrutura para o crescimento turístico	342.667.217,26
Promoção de investimentos do setor privado	826.153,14
Administração e supervisão	3.934.878,15
Outros custos	18.052,55
Custos financeiros	14.239.857,13
Total	410.914.581,09

Fonte: Barbosa e Coriolano (2015)

Em Tibau do Sul, os investimentos ultrapassaram a quantia de 27 milhões de reais (aproximadamente 8,5 milhões de dólares americanos na cotação de maio de 2018), utilizados na construção de infraestruturas como estradas, pontes e passeios, e na elaboração de planos e projetos de áreas ambientalmente sensíveis, com a criação das Áreas de Proteção Ambiental e de reordenamento das áreas próximas do mar (Tabela 6).

Tabela 6 - Ações do PRODETUR - NE I em Tibau do Sul - RN.

Ações do PRODETUR - NE II	VALORES (R\$)
Elaboração dos Projetos Executivos de Reordenamento Urbanístico de 06 Orlas do Polo Costa Das Dunas	556.601,78
Rodovia Tibau do Sul / Pipa e Anel Viário De Pipa	4.443.778,31
Implantação E Pavimentação da Rodovia Rn-003 Trecho Pipa/Sibaúma	1.994.302,13
Ampliação dos Sistemas de Esgotamento Sanitário de Tibau do Sul e Pipa	10.648.969,67

Elaboração de Projetos Executivos de Engenharia de Rodovias e Projetos Executivos de Recuperação de Áreas Degradadas das Áreas Integrantes do PRODETUR/NE II – RN	570.229,96
Elaboração do Plano de Gestão para a Área de Proteção Ambiental - APA - Bonfim/Guaraira	389.500,00
Elaborar estudos de concepção, projeto básico e projeto executivo de passarela na praia de Pipa	150.000,00
Implantar passarela na praia da Pipa	800.000,00
Elaborar estudos de concepção, projeto básico e projeto executivo de readequação e melhoria da acessibilidade da Av. Baía dos Golfinhos, na praia da Pipa	296.971,20
Implantar a readequação e melhoria da acessibilidade da Av. Baía dos Golfinhos, na praia da Pipa	1.800.000,00
Implantar a requalificação urbanística e paisagística em trecho das orlas das praias de Tibau do Sul e Pipa	1.000.000,00
Implantar ancoradouros turísticos em Natal (Pedra do Rosário), Tibau do Sul (Lagoa de Guarairas) e Maxaranguape (praia de Maracajá).	3.450.000,00
Implantar recomendações da Avaliação Ambiental Estratégica	1.000.000,00
TOTAL PRODETUR II	27.100.353,05

Fonte: Banco do Nordeste do Brasil

A segunda fase do programa terminou em 2012 e devido ao seu sucesso e ao crescimento do turismo no Nordeste, assim como ao aumento de investimentos e à construção de infraestruturas locais, o programa foi ampliado. Em 2013 aprovou-se o PRODETUR Nacional. Todavia, o estado do Rio Grande do Norte não conseguiu financiamentos do PRODETUR Nacional, encontrando-se este restrito aos estados do Ceará, Pernambuco, Sergipe e Bahia. Embora cumprisse as prerrogativas exigidas para essa fase mais abrangente do programa, como a criação dos polos de turismo e um programa de turismo sustentável, segundo o trabalho de Lima (2017), a exclusão de Rio Grande do Norte decorreu de questões burocráticas e da falta de planejamento frente às exigências das concessões de verbas que o Governo Federal fazia.

4.2.1. O município de Tibau do Sul

O município de Tibau do Sul situa-se no Nordeste do Brasil, inserindo-se no estado do Rio Grande do Norte (Figura 11). Localiza-se a 77 quilômetros da capital do estado, Natal, e a mais de 2 mil quilômetros de distância da capital do Brasil, Brasília. As estimativas dizem que teria 13.400 habitantes em 2017 e uma densidade

populacional de 81 habitantes/km² (IBGE, 2017).

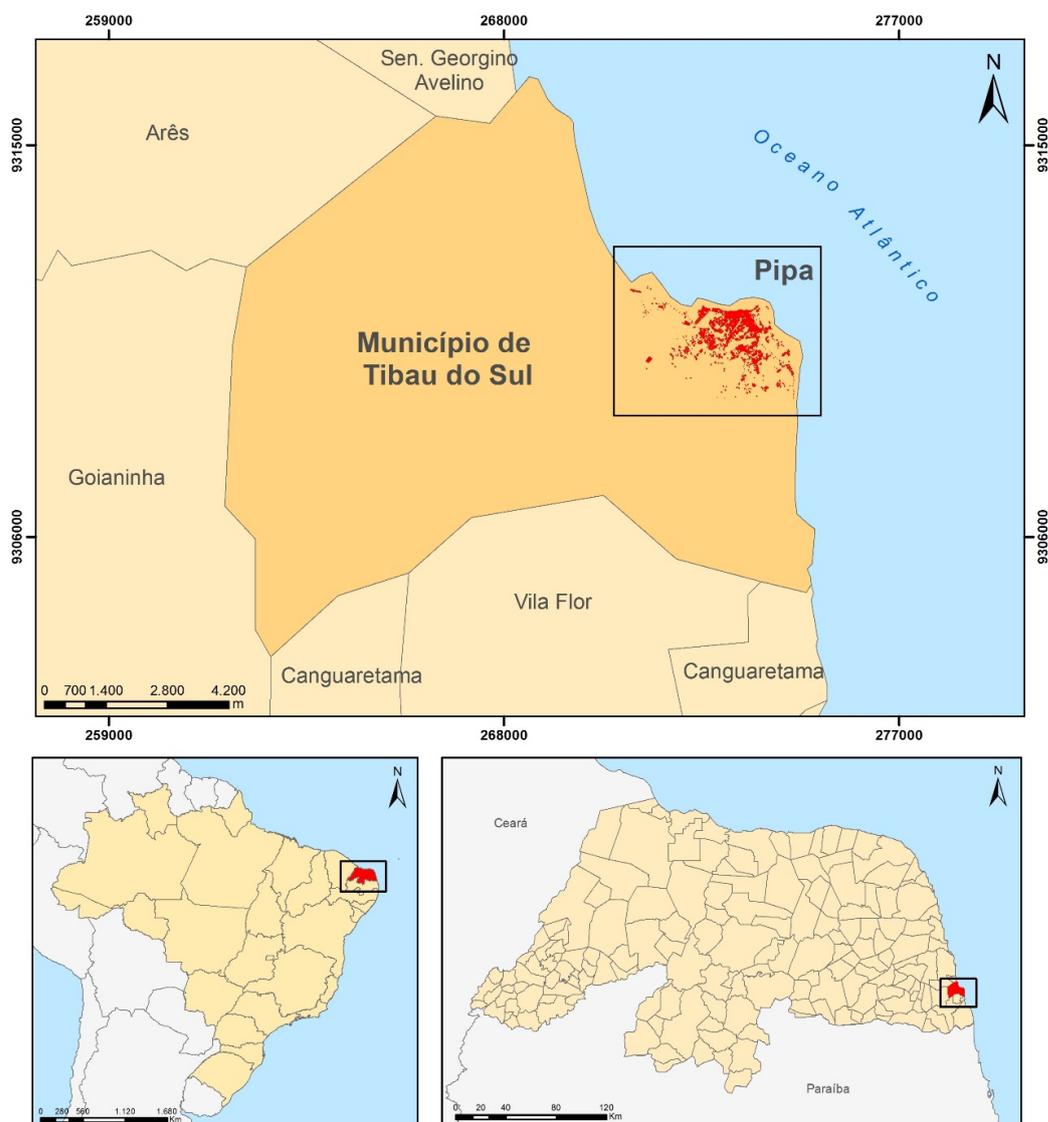


Figura 11 – O município de Tibau do Sul no respectivo estado e no Brasil. Fonte: Nunes (2016)

A população do município está atualmente polarizada em dois aglomerados urbanos, a sede do município e a Praia da Pipa, onde foi feito um esforço de infraestruturação, há concentração de imobiliário, e onde se localizam as principais atividades terciárias relacionadas com o turismo (restaurantes, hotéis, agências de viagens, bancos).

Em 2010, a maioria da população do município tinha idade entre 15 e 64 anos (65,7%), e habitava na zona urbana (60,26%) (IBGE, 2010). A municipalidade é dividida em nove distritos, além da sede municipal: Pipa (destaque no mapa), Umari, Bela Vista, Cabeceiras, Piau, Manimbú, Simbaúma, Pernambucozinho e Munim, os

quais representam agrupamentos populacionais devido à proximidade a rios, empreendimentos turísticos e rodovias (Tibau do Sul, 2008).

O setor económico de maior relevância no município é o de serviços (Tibau do Sul, 2008), cujo crescimento é notório ano após ano, conforme dados apresentados na Tabela 7. No município encontramos a Praia da Pipa, dotada das maiores infraestruturas turísticas como agências de viagens, agências imobiliárias, bancos, restaurantes, hotéis, pousadas, hostel, entre outros. O PIB da municipalidade, entre os anos 2005 e 2010, quase duplicou no setor terciário, o que revela que, apesar de uma diminuição no crescimento entre 2000 e 2005, este setor económico ainda é o maior responsável pelo PIB local.

Tabela 7 - PIB de Tibau do Sul nos anos 2000, 2005 e 2010 – Série a preços correntes.

Setores	2000		2005		2010	
	Mil reais	%	Mil reais	%	Mil reais	%
Agropecuária	1.163	8,84	13.834	22,07	22.544	10,97
Indústria	1.434	10,90	5.304	8,46	16.400	17,68
Serviço	10.553	80,26	24.417	38,96	57.608	71,35
Total	13.150	100	62.677 ⁸	100	143.265 ⁹	100

Fonte: IBGE

À parte do crescimento do setor de serviços constamos um aumento significativo da população urbana (Tabela 8), a qual apresentou maior crescimento a partir do ano 2000. A urbanização do município é ainda perceptível a partir da diminuição da população rural: em 1991 havia mais de 6 mil habitantes em zonas rurais, que representavam cerca de 83% do total da população da época, enquanto a urbana tinha pouco mais de mil habitantes (16,62%); em 2010, a situação inverte-se, passando a população rural a representar pouco mais de 4 mil pessoas (39,75%), enquanto a urbana 6.970, ou seja, mais de 60% da população de Tibau do Sul.

Tabela 8 - População por total, por sexo e relação rural e urbano em Tibau do Sul, RN.

População	1991		2000		2010	
	nº	%	nº	%	nº	%
Total	5.964	100	7.749	100	11.385	100
Urbana	1.102	18,48	1.288	16,62	6.861	60,26

⁸ Série retropolada em 2010

⁹ Série revisada em 2010

Rural	4.862	81,52	6.461	83,38	4.524	39,74
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Fonte: IBGE

No território há três Unidades de Conservação¹⁰: 1) a Área de Proteção Ambiental (APA) Bonfim/Guaráira, 2) o Parque Estadual Mata da Pipa e a 3) Reserva Faunística Costeira de Tibau do Sul, que asseguram algumas regras quanto à instalação de empreendimentos turísticos, como veremos no próximo capítulo deste trabalho.

A APA Bonfim foi criada em 1999, pelo Decreto Estadual N° 14.369, e procurou a proteção das dunas, mata atlântica, lagoa, manguezais, fauna e flora de uma área de 42 mil hectares que envolve seis municípios da região do estado (Tibau do Sul, Goianinha, Arês, Senador Georgino Avelino, Nísia Floresta e São José de Mipibu).

No interior da APA encontramos o Parque Estadual da Mata da Pipa, com mais de 290 hectares de mata atlântica. O Parque, criado em 2006 pelo Decreto Estadual n° 19.341, possui igualmente uma zona de amortecimento de 1,9 hectares, que possibilita a criação de corredores ecológicos em vias de uma melhor proteção da mata. Os empreendimentos existentes nas zonas de amortecimento estão sujeitos a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e regras a serem seguidas de acordo com o conselho gestor da mata (Tibau do Sul, 2008) (Figura 12).

O PRODETUR possibilitou a expansão do investimento privado no Nordeste. O município de Tibau do Sul não foi exceção e teve o seu território delineado para tal. Como parte do Programa, o município recebeu grandes investimentos em infraestruturas, saneamento e aperfeiçoamento das vias de acesso ao município. Além da melhoria da infraestrutura, registou-se o desenvolvimento de instrumentos necessários à gestão e ordenamento do turismo local, através da elaboração de planos de melhorias ambientais.

¹⁰ “Art. 2º. Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por: I - unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção”. Constituição Federal do Brasil de 1988 (a Lei Federal n° 9.985, que regulamentou o art. 225, §1º, I, II, III e IV da CF e instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC), trazendo em seu art. 2º, I, a definição das Unidades de Conservação).

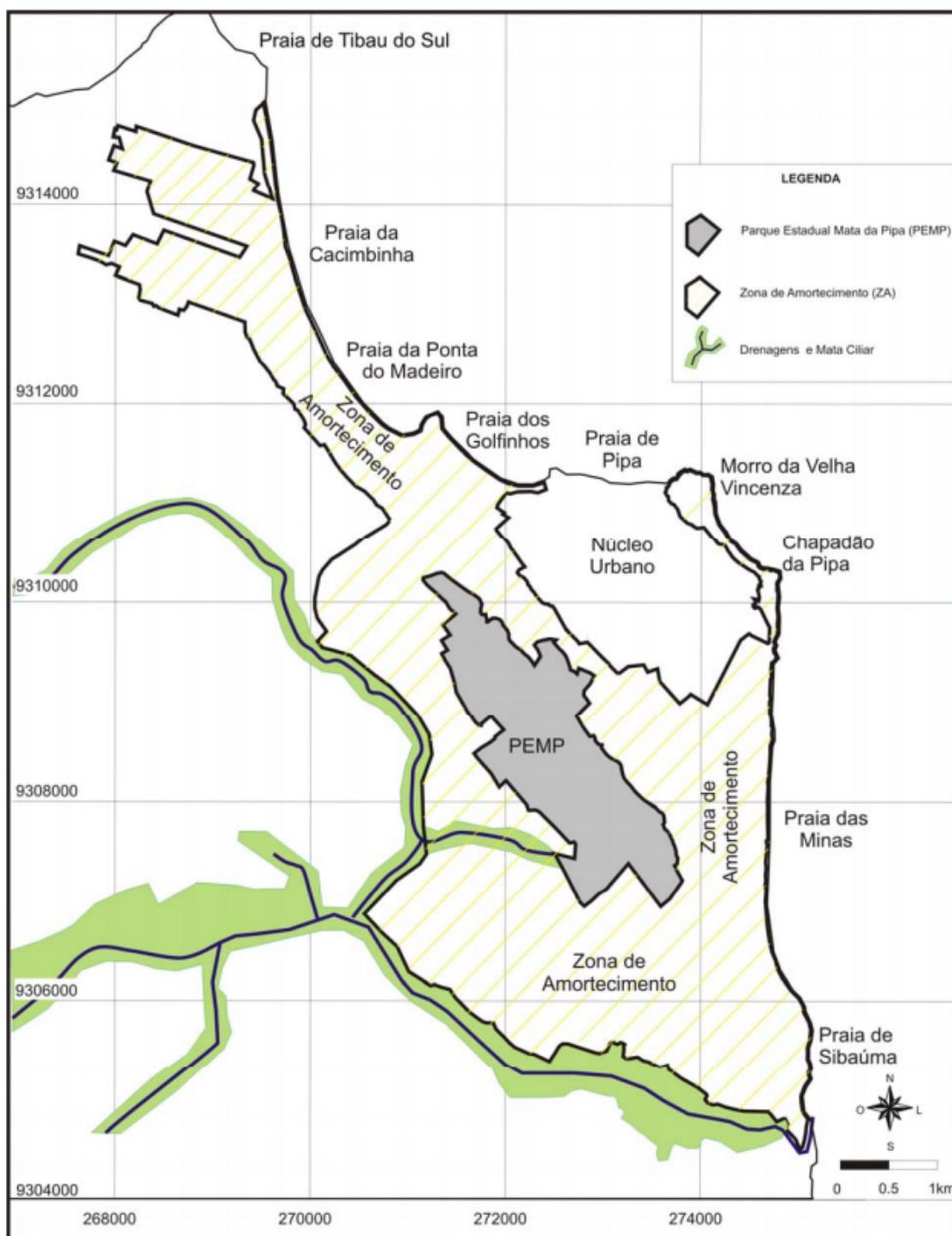


Figura 12 - Áreas de Proteção Ambiental em Tibau do Sul - RN. Fonte: IDEMA-RN

Além do PRODETUR (Programas Regionais de Desenvolvimento do Turismo), o Plano Nacional de Turismo do Brasil criou, em 2018, um Mapa do Turismo Nacional. Tal mapa atribui uma classificação entre A e E aos municípios turísticos. Em A, encontra-se o município que apresenta números mais elevados, no que se refere aos seguintes aspectos:

1) estabelecimentos formais, cuja principal atividade é a hospedagem, obtidos da Relação Anual de Informações Sociais; 2) empregos formais no setor de hospedagem; 3) estimativa de turistas a partir do Estudo de Demanda Turística Doméstica, produzido pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e 4) estimativa de turistas a partir do Estudo de Demanda Internacional (Governo do Brasil, 2015).

Além disso, para participar neste mapa, o município deve possuir um órgão responsável pela pasta do turismo, que destine orçamento municipal para este setor da economia (Governo do Brasil, 2017b).

Perante isto, o Ministério justifica que a utilização do mapa disponibiliza informações acerca do setor e facilita a gestão orçamental brasileira no que concerne à pasta do turismo (Governo do Brasil, 2017b). O Rio Grande do Norte obteve 75 municípios inseridos no Mapa do Turismo Nacional, mas apenas 2 foram classificados na categoria A: Natal e Tibau do Sul (Governo do Brasil, 2017a). Tibau do Sul é, portanto, um dos municípios melhor inseridos na economia turística, com elevado número de estabelecimentos de hospedagem e empregos associados à atividade turística. Diante disso, Tibau do Sul apresenta-se como um território interessante para investir.

As ações públicas, a melhoria das infraestruturas, o planejamento do turismo e a inserção do município nos fluxos do turismo nacional e internacional permitiram que a localidade se beneficiasse de investimentos, nomeadamente em residências secundárias. O município é um dos que mais cresceu em número de residências secundárias, ou Domicílios de Uso Ocasional, como designa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no conjunto da região turística denominada Polo Costa das Dunas, onde o município se insere (Tabela 9).

Tabela 9 – Crescimento de Domicílios de Uso Ocasional nos municípios do Rio Grande do Norte, 1991 a 2010.

Municípios	1991	2000	2010	% 1991-2000	% 2000 -2010
Arês	-	80	95	-	18,7
Baía Formosa	216	229	306	6,0	33,6
Canguaretama	209	332	485	58,8	46,1
Ceará-Mirim	579	910	1.858	57,1	104,2
Extremoz	1.223	2.471	4.354	102,0	76,2
Goianinha	-	60	151	-	
Macaíba	297	535	1.201	80,1	124,5
Maxaranguape	841	980	1.423	16,5	45,2
Natal	1.452	2.780	5.850	91,4	110,4
Nísia Floresta	2.016	3.442	5.674	70,7	64,8
Parnamirim	887	1.823	4.018	105,5	120,4
Pedra Grande	88	219	267	148,8	21,9
Pureza	-	129	189	-	46,5
Rio do Fogo	0	471	954	100,0	102,5
São Gonçalo do Amarante	197	503	1.203	155,3	139,2
São José do Mipibú	259	338	642	30,5	89,9
São Miguel do Gostoso	00	131	299	100,0	128,2
Senador Georgino Avelino	07	35	31	400,0	- 11,4
Tibau do Sul	168	243	923	44,6	279,8
Touros	480	725	1.194	51,0	64,7
Vila Flor	-	15	24	-	60,0
Total do Polo	8.919	16.451	31.141	84,4	89,3

Fonte: IBGE

Além do investimento, verificou-se um aumento do número de turistas. No início dos anos 2000 o maior fluxo de visitantes advinha do continente europeu (Nunes, 2014). Apesar de o município não possuir dados estatísticos oficiais acerca da chegada de turistas, Nunes (2014) realizou entrevistas com gestores do turismo municipal e relatou que cerca de 70% do público visitante do município era internacional. Constatou-se, ainda, que após a crise de 2008 este público sofreu uma significativa transformação, passando a ser majoritariamente constituído por brasileiros e outros sul-americanos. Este fato pode, inclusivamente, verificar-se através das análises dos investimentos imobiliários (Tabela 10, Figura 13). Até o ano 2008 existiu um número acentuado de transações de compra e venda de imóveis no município.

Os arquivos notariais do município possibilitaram acesso a registos de compra de imóveis, que detalham quantos foram comprados, por quem e qual o valor das

transações. Desta forma, o notariado fornece-nos dados reais mais próximos acerca da evolução e queda dos investimentos em imóveis, como também da presença dos visitantes de outros países no município.

Tabela 10 – Valores das transações de imóveis no município de Tibau do Sul entre os anos 2000 a 2016, segundo o país do comprador.

País / Ano	2000	2002	2004	2006	2008
Alemanha	R\$41.066	R\$4.553			
Argentina	R\$41.066			R\$326.393	
Austrália					
Áustria					
Bélgica					
Brasil	R\$246.500	R\$393.000	R\$801.000	R\$719.510	R\$1.781.200
Espanha		R\$10.000	R\$360.000	R\$2.007.819	R\$6.710.499
EUA					
França	R\$1.500	R\$20.000		R\$110.000	R\$180.000
Holanda		R\$35.000		R\$110.000	R\$1.273.228
Inglaterra					R\$1.398.900
Irlanda				R\$186.000	R\$2.360.000
Itália	R\$271.500		R\$203.652	R\$581.909	
Noruega					R\$776.314
Portugal	R\$324.800	R\$362.500	R\$1.715.998	R\$11.135.725	R\$2.097.800
Suécia					R\$95.000
Uruguai					
Total Investido	R\$ 926.432	R\$825.053	R\$3.082.654	R\$15.177.356	R\$16.672.941
Total de Transações	35	61	63	122	132

País / Ano	2010	2012	2014	2016
Alemanha		R\$306.500	R\$138.000	R\$320.000
Argentina	R\$121.467		R\$278.000	R\$96.150
Austrália			R\$240.000	
Áustria			R\$100.000	
Bélgica				R\$150.000
Brasil	R\$3.225.000	R\$2.009.000	R\$7.860.778	R\$7.908.583
Espanha	R\$777.071	R\$4.941.000	R\$1.720.144	
EUA			R\$195.000	
França		R\$100.000	R\$2.420.000	R\$67.000
Holanda	R\$20.000	R\$457.000	R\$278.000	
Inglaterra	R\$1.747.600		R\$876.125	R\$200.000
Irlanda	R\$90.000	R\$612.500		
Itália	R\$540.000	R\$811.000	R\$735.300	R\$442.000
Noruega				R\$765.000
Portugal	R\$1.829.435		R\$703.000	R\$589.595
Suécia			R\$630.000	
Uruguai			R\$40.000	R\$85.100
Total Investido	R\$ 8.350.573	R\$9.237.000	R\$16.214.347	R\$10.623.428

Total de transações	101	61	133	93
----------------------------	------------	-----------	------------	-----------

Fonte: Cartório Benedito Calixto – Tibau do Sul – RN, Brasil.

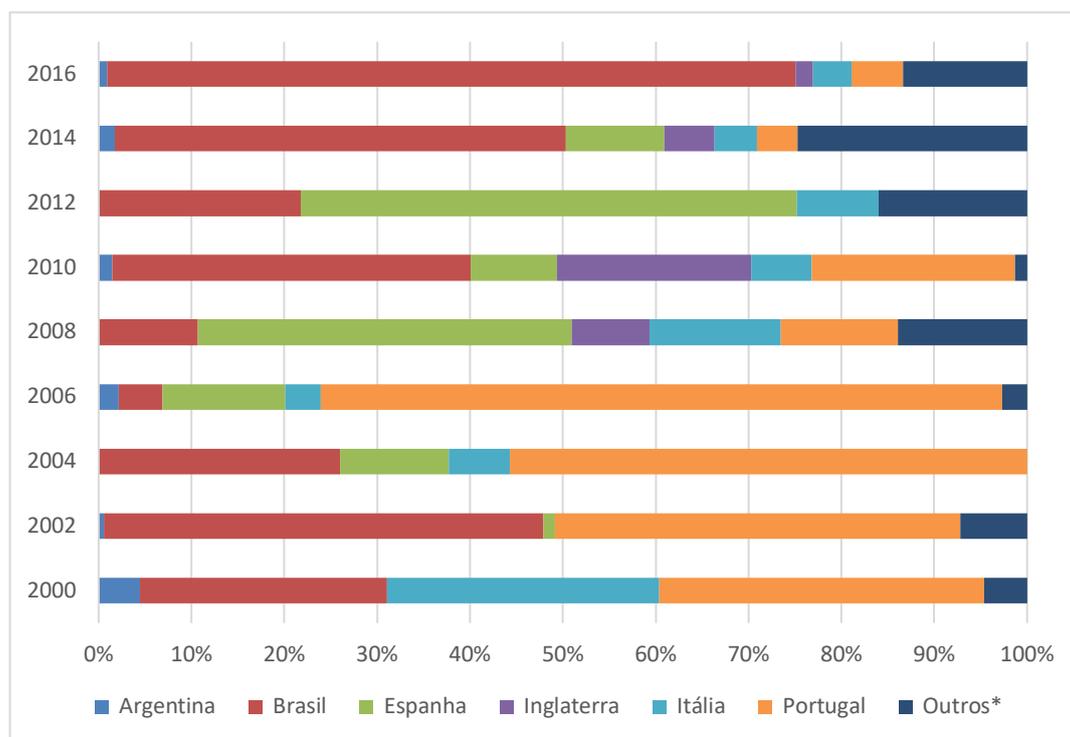


Figura 13 – Investimento em imóveis em Tibau do Sul - RN entre os anos 2000 e 2016 por país.
*Alemanha, Austrália, Áustria, Bélgica, EUA, França, Holanda, Irlanda, Noruega, Suécia, Uruguai.
Fonte: Cartório Benedito Calixto – Tibau do Sul – RN, Brasil.

Os investimentos apresentaram um maior número de transações em 2014, um total de 133 negociações de compra e venda. É possível também perceber um número considerável de investimento oriundo de Portugal e de Espanha, a partir de 2002, presente em quase todos os anos analisados. Em 2010 verificou-se uma queda considerável no número de transações realizadas no município, passando de 132 negócios efetuados em 2008 para 101; assim como no montante negociado, que em 2008 foi de mais de 16 milhões de reais, enquanto em 2010 esse número caiu cerca da metade. Também em 2010 houve um aumento dos montantes investidos por brasileiros, com alguns investimentos a superar os 3 milhões de reais. Em 2013 registou-se novo crescimento, comparável a 2008, com mais de 100 transações. Desta maneira, pode-se afirmar que a maioria dos imóveis transacionados entre os anos 2000 e 2016 em Tibau do Sul se caracteriza como residências secundárias, atendendo à nacionalidade dos compradores ou respectiva cidade de origem, quando brasileiros, pois na sua maioria são externos ao município. Esta realidade demonstra que os incentivos em infraestruturas e

o aumento da atividade turística proporcionaram o incremento de investimentos imobiliários para uma população estranha ao território.

Segundo os autores Aledo, Demajorivic, e Galanes (2000), o mercado imobiliário voltado para turistas originou-se devido ao aumento de turistas na região. Comparando a informação sobre as transações imobiliárias e os dados do turismo internacional no estado do Rio Grande do Norte, percebe-se que os dois fenômenos evoluem concomitantemente, pois houve também uma queda assinalável no número de turistas que visitaram a região desde 2007 (Figura 14). No ano de 2006, por exemplo, o RN recebeu mais de 108 mil turistas estrangeiros. Destes, 107 mil eram europeus (Governo do Brasil, 2007). No ano seguinte, 2008, este número caiu para 70 mil turistas internacionais, sendo cerca de 68 mil originários da Europa. A partir desse ano, os turistas estrangeiros no RN vêm sempre diminuindo. Em 2016, o RN recebeu pouco mais de 29 mil turistas internacionais e a leve manutenção dos números percebida em 2016 e 2017 deve-se ao aumento do número de turistas da Argentina, passando de cerca de 3 mil, em 2015, para 9 mil, em 2017. Logo, o gráfico demonstra dois comportamentos: crescimento da procura turística internacional até 2006, queda desde 2007, com estagnação a níveis inferiores aos de antes da Grande Recessão Global.

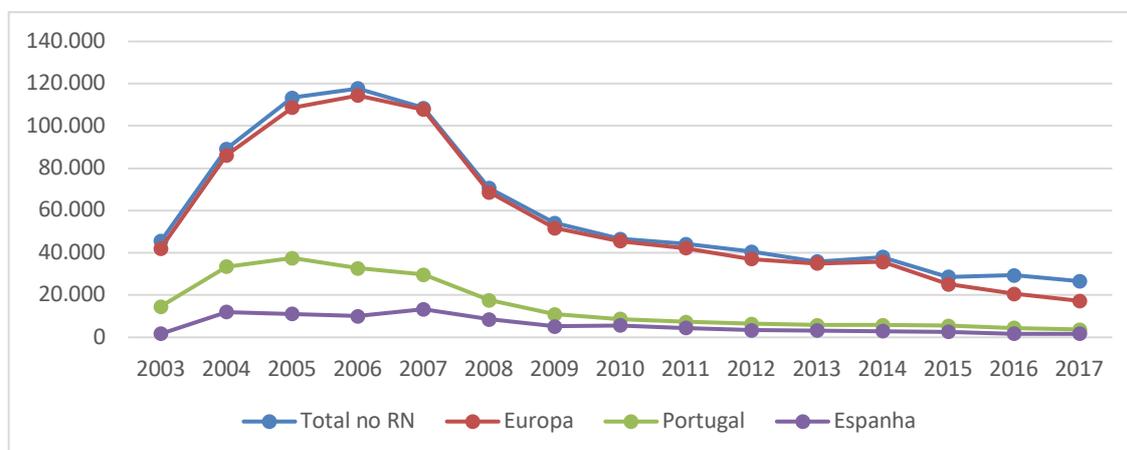


Figura 14 - Turistas internacionais chegados ao Rio Grande do Norte entre os anos 2003 e 2017. Fonte: Ministério do Turismo do Brasil

Destarte, ao analisar os dados relativos às compras e vendas de imóveis e o número de turistas internacionais chegados ao Rio Grande do Norte, é possível relacionar o número de visitantes e a quantidade de transações comerciais imobiliárias realizadas no município. As nacionalidades mais representadas entre os turistas que chegam ao Rio Grande do Norte coincidem, grosso modo, com as nacionalidades que mais investiram no município de Tibau do Sul (Figura 15). Assim, percebe-se que Portugal enviou para o RN cerca de 37 mil turistas em 2005, ano em que mais turistas

portugueses chegaram ao Estado. O ano seguinte foi aquele em que mais se venderam imóveis a cidadãos dessa nacionalidade em Tibau do Sul. Por seu lado, 2007 foi o ano em que mais turistas espanhóis aí afluíram – mais de 13 mil. No ano seguinte a esse pico, registou-se o maior número de aquisições de imóveis por cidadãos espanhóis no município (Figura 15).

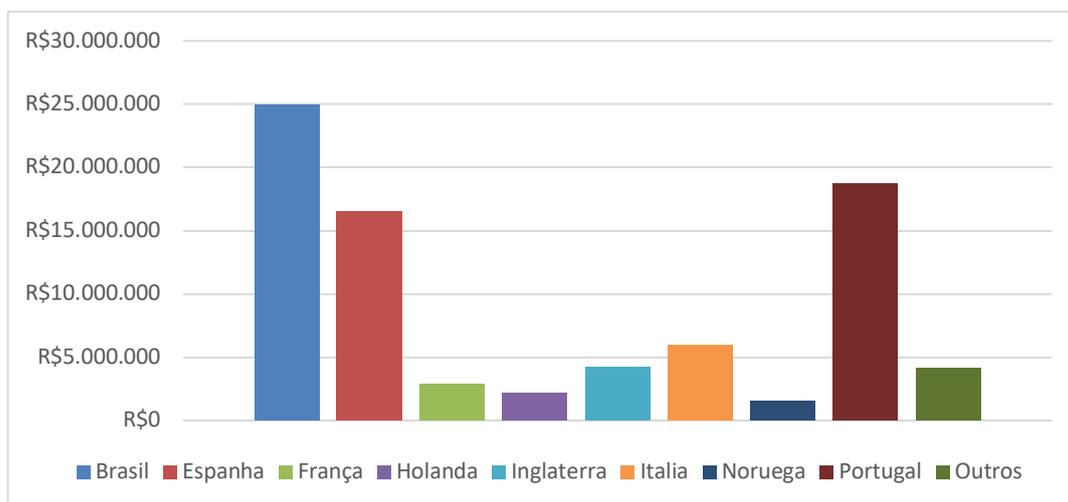


Figura 15 - Investimentos por nacionalidade em compra de imóveis no município de Tibau do Sul entre os anos 2000 e 2016. Fonte: Cartório Benedito Calixto – Tibau do Sul – RN, Brasil

Logo, podemos concluir que, ao chegar ao seu destino, o turista encontra a possibilidade de efetuar investimentos imobiliários, sendo maioritariamente atraído pelo preço dos imóveis (levando em consideração a taxa cambial e o mercado ainda pouco movimentado do Brasil).

CAPÍTULO 5. Os empreendimentos imobiliários-turísticos ruinosos em Óbidos, Portugal e em Tibau do Sul, Brasil

5.1. Os conjuntos turísticos ruinosos em Óbidos

O município de Óbidos apresenta uma particularidade que espacialmente o favoreceu: a existência de um terreno privado de 5.500 hectares que permitiu a instalação de vários empreendimentos turísticos-imobiliários – a antiga Quinta do Bom Sucesso. Esta quinta era um latifúndio situado entre a costa lagunar e a costa marítima do município de Óbidos. Deste latifúndio, 400 mil m² foram adquiridos por dois grupos belgas, o Turisbel e o Báltico, em 1969.

Por iniciativa dos dois grupos, parte deste terreno tornou-se o primeiro loteamento da região, designado Praia d'El Rey. O empreendimento inaugurou uma primeira fase de exercício em 1969, atravessando uma fase de ampliação em 1993. Nesta fase, que contou com o capital inglês, foi criado o primeiro campo de golfe no concelho, o que distinguiu o empreendimento. O campo de golfe foi assinado pelo renomado arquiteto Cabell Robinson e o projeto inaugurou localmente uma nova modalidade de empreendimento, com uma vertente imobiliária bastante acentuada.

O Praia d'El Rey pertence ao Grupo Báltico, que atualmente possui empreendimentos em Portugal e no Brasil. A infraestrutura do Resort ocupa uma área de 230 hectares, com vista para o mar e para a Lagoa de Óbidos. No interior do empreendimento é possível encontrar um hotel de cinco estrelas da marca Marriott, com spa, 800 camas e um campo de golfe com cerca de 6 km² e 18 buracos.

O empreendimento foi a primeira estrutura imobiliária-turística de cinco estrelas instalada na costa de Óbidos, além de ter inaugurado também naquela região a prática golfista. O sucesso do empreendimento foi incrementado após receber o título de hotel da Seleção Portuguesa de Futebol, quando esta se hospedava no local. Apesar disso, segundo a legislação, o empreendimento é, em rigor, um loteamento, e não um resort.

Outros investidores, atraídos pelo sucesso do Praia d'El Rey, implementaram empreendimentos de menor escala no município. Todavia, a partir de 1996, o mercado imobiliário local refreou-se, com a aprovação do Plano Diretor Municipal de Óbidos (PDM). Este documento proibiu a emissão de novos alvarás destinados a loteamentos na região da Quinta, justificando-se tal opção como uma forma de conter o crescimento de loteamentos na área costeira.

No lugar do loteamento foi aberta a possibilidade de se edificarem construções de uso sazonal e menor densidade populacional. Foi assim, com uma maior

preocupação acerca dos usos do solo, que se deu o incentivo e o crescimento de uma outra forma de residência – os aldeamentos turísticos, que posteriormente a lei classificaria como resorts ou conjuntos turísticos. Parte da área de implementação do resort foi designada com uma Área de Proteção Parcial (APP), pertencente à Reserva Ecológica Nacional (REN), por estar próxima da Lagoa de Óbidos¹¹.

Segundo o PDM de 1996, as Áreas de Proteção Parcial são áreas que “integram unidades agrícolas potenciais ou em exploração e maciços arbóreos, sendo fundamentais para a defesa da estrutura verde dominante, devendo ser evitada a destruição do revestimento vegetal e do relevo natural” (Governo de Portugal, 1996, p. 4310, artigo 63). O mesmo artigo permite construções nesta área protegida, mas apenas se relacionadas com a agricultura e a hotelaria, tendo esta última de cumprir as seguintes condições: a) área total do terreno mínima para instalação de uma unidade hoteleira ou aldeamento turístico – 2 hectares; b) número máximo de dois pisos; c) cêrcea máxima de 7 metros; d) afastamento de tardoz e laterais mínimo de 50 metros; e) densidade bruta máxima - 21 camas por hectare; f) índice de construção bruto máximo (ICb) - 0,072 e g) não implicar a abertura de novos acessos (Decreto-Lei no. 276/96 de 28 de novembro, p. 4310, artigo 63).

O latifúndio da Quinta do Bom Sucesso foi assim designado para a localização de resorts ou aldeamentos turísticos. A área total indicada para construção e desenvolvimento do turismo residencial no PDM de Óbidos permite a construção de sete resorts integrados. Em 2017, três já haviam sido construídos ou iniciados, o Bom Sucesso, a Quinta de Óbidos e o Royal Óbidos, encontrando-se em 2018 um outro em fase de implementação, o West Cliffs.

A grande estrutura instalada no empreendimento (campos de golfe, hotel, casas, apartamentos, restaurantes, vias de acesso, piscinas, etc.) e o grande apelo promocional gerado pelo design, bem como pela contratação de arquitetos e celebridades, não foram suficientes para atrair investidores. O total da superfície ocupada por estes empreendimentos soma 5.719.600 m², perfazendo 4,03% da área do concelho de Óbidos.

Dos quatro resorts estudados em Óbidos (Figura 16), três foram declarados insolventes: O Bom Sucesso, em 2014, a Quinta de Óbidos e o Falésia d’El Rey, em 2015 (este último é atualmente chamado de West Cliffs). O resort Bom Sucesso, o

¹¹ A Reserva Ecológica Nacional (REN) é uma restrição de utilidade pública composta pelo conjunto das áreas que detêm valor e sensibilidade ecológicos ou que estão demasiado expostas aos elementos e a riscos igualmente associados à natureza (CCDRLVT, 2015, p.17).

Royal Óbidos e a Quinta de Óbidos encontram-se parcialmente finalizados. O Bom Sucesso, todavia, apresenta algumas estruturas em ruínas e/ou abandonadas. O quarto e último a ser construído foi o West Cliffs, que iniciou a obra em 2015 e se encontra apenas com o campo de golfe em funcionamento, mas também à espera de investidores para a conclusão do projeto.

Daremos mais atenção a cada um dos resorts, detalhando as instalações, projetos iniciais, investimentos, promotores, entre outros aspetos investigados na prerrogativa de perceber o que se planeou e o que realmente ocorreu.

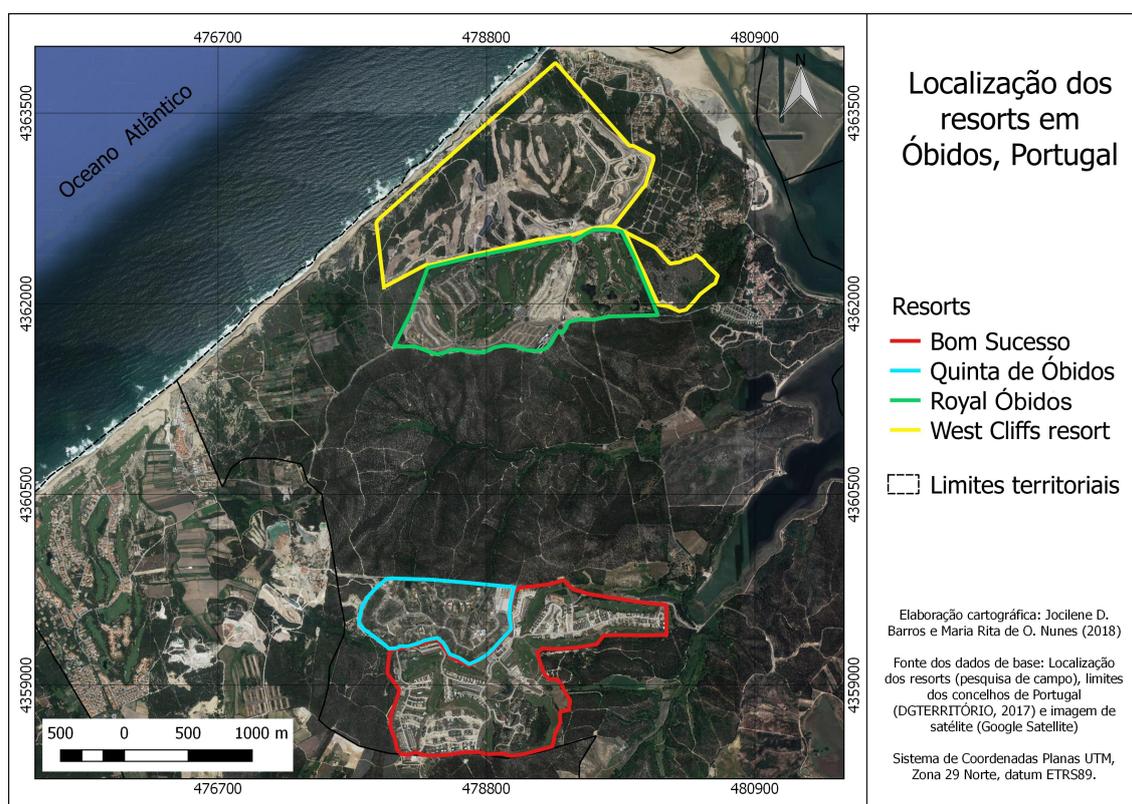


Figura 16- Localização dos resorts em Óbidos.

5.1.1. Bom Sucesso – Design Resort, Leisure & Golf

O Bom Sucesso – Design Resort, Leisure & Golf obteve o alvará de construção de seu projeto em 2004 e até 2017 não tinha sido completamente finalizado (Tabela 13). Com projetos de casas desenhados por 23 arquitetos portugueses mundialmente renomados, o resort foi planeado para ter, em cerca de 156 hectares de área, 601 moradias (326 unidades isoladas e 275 unidades em banda, com tipologias que variam entre o T1 e o T5), num total de 2.966 camas (Figura 17) (Tabela 11).

Tabela 11 - Unidades de Alojamento no Bom Sucesso - Design Resort Leisure & Golf.

Bom Sucesso – <i>Design Resort, Leisure & Golf</i>							
Unidades de Alojamento	T1	T2	T3	T4	T5	Total	Total de camas
Total	55	175	210	147	14	601	2.966

Fonte: Câmara Municipal de Óbidos

Além de um corpo de grandes arquitetos, o empreendimento contava também com um heliporto, um hotel (da cadeia Hilton), um hotel para cães, um supermercado, lojas de conveniência, uma lavanderia, um cabeleireiro, um centro hípico, um restaurante e um campo de golfe com 18 buracos (Tabela 13).

O conceito principal do resort era que os compradores pudessem adquirir não apenas uma casa, mas uma obra de arte para se viver. Daí a participação dos 23 arquitetos, entre os quais se contam Álvaro Siza Vieira, Eduardo Souto Moura, Alcino Soutinho, Gonçalo Byrne, Pedro Aires Mateus, Manuel Graça Dias ou Carrilho da Graça, associada a uma enorme diversidade de paisagistas, que desenvolveram um conceito inovador: arquitetura contemporânea envolvida pela paisagem, onde compradores adquiriram lotes com um projeto pré-estabelecido de casa que deveriam implementar, aproveitando as amenidades coletivas oferecidas pelo condomínio. Essas residências foram escolhidas pelos proprietários com base no arquiteto que desenharia a ‘obra de arte’ em que iriam morar. Tais atributos eram e são exaltados, pois configuram até hoje um grande diferencial entre os resorts em Portugal, tornando-se o único com essa vertente (Figura 17).

Os preços das casas variavam entre 250 mil e mais de um milhão de euros. Estes imóveis eram pensados para ter o mínimo impacto possível na geografia e na morfologia do terreno, possuindo alguns tetos verdes, acessos subterrâneos, entre outras prerrogativas. A par da almejada integração na natureza estava o campo de golfe (desenhado pelo também renomado arquiteto Donald Steel), que permitiria aos golfistas circular por todo o empreendimento ao utilizar os 18 buracos.

LOTES 333, 336, 337, 340, 341, 344
MORADIA DE 4 QUARTOS

- Acabamentos**
- Salas**
- Parede – estucada e pintada
 - Pavimento – soalho maciço e mármore
- Quartos**
- Parede – estucada e pintada
 - Pavimento – soalho maciço
- Cozinha**
- Parede – azulejo e estucada e pintada
 - Pavimento – aglomerado de quartzo
 - Móveis – folheados a bétula com tampo em aglomerado de quartzo
 - Electrodomésticos:
 - Micro-ondas
 - Forno
 - Esquastor
 - Placa vitrocerâmica (gás/eléctrica)
 - Frigorífico
 - Máquina de lavar louça
- Casas de banho**
- Wc social**
- Parede – mármore e estucada e pintada
 - Pavimento – mármore
 - Lavatório – pedra natural
 - Sanita – suspensão da Catalano
- Wc suite**
- Parede – pastilha cerâmica e estucada e pintada
 - Pavimento – mármore
 - Lavatório – cerâmico (branco)
 - Sanita e bidé – suspensos da Catalano
- Outros wcs**
- Parede – pastilha cerâmica e estucada e pintada
 - Pavimento – mármore
 - Lavatório – cerâmico (branco)
 - Sanitas e bidés – suspensos da Catalano
- Equipamento**
- Aquecimento central
 - Ligação à televisão por cabo
 - Alarme de segurança
 - Ligação à internet de banda larga
 - Infra-estrutura para ar condicionado
 - Rega automática nas coberturas
 - Lareira ou recuperador ou salamandra



“A programática cobertura plana, revestida com coberto vegetal, serviu-nos de ponto de partida para o desenho de um terraço com acesso a partir do pátio central ao “L”. Contém, então, um pequeno solário, num ponto de pé direito mais baixo da casa e um espelho de água que, ao cobrir a “sala de música” a irá iluminar zenitalmente, através de uma série de pequenas clarabóias que registarão o ondulante movimento das águas (à noite a luz eléctrica passará para o interior o mesmo tipo de efeito e reflexos).”

Manuel Graça Dias e Egas Vieira
Arquitectos

Figura 17 - Exemplo de uma das moradias ainda à venda e seus respectivos arquitetos. Fonte: www.bomsucesso.pt

Existiam duas formas de utilização dos serviços do resort por parte dos proprietários das residências: uma de regime livre, quando a residência era de uso exclusivo pelo proprietário; e outra de regime turístico, em que o proprietário utilizava o apartamento durante dez semanas e rentabiliza o imóvel durante o restante tempo, disponibilizando-o para outros utilizadores por intermédio do resort (o proprietário recebe cinco por cento do montante negociado entre o resort e o turista).

Na sua formatação inicial, o Resort foi classificado pela Agência Portuguesa para o Investimento (API), organismo estatal criado em 2005 para promover e apoiar grandes investimentos, como um projeto de Potencial Interesse Nacional – PIN. Além disso, o empreendimento recebeu do fundo COMPETE (Programa Operacional Temático Factores de Competitividade)¹² incentivo para a instalação do Hotel Hilton e para a criação do Club House no Resort. Para o hotel foram concedidos cerca de 14 milhões de euros, e para o Club House o empreendimento conseguiu angariar um pouco

¹² Inserido no Quadro de Referência Estratégico Nacional, o Programa Operacional Temático Factores de Competitividade (COMPETE), aprovado a 5 de outubro de 2007, foi um dos programas de gestão de fundos estruturais europeus até 2013. O COMPETE visava a melhoria sustentada da competitividade da economia portuguesa num contexto de mercado global, intervindo sobre dimensões consideradas estratégicas, como a inovação, o desenvolvimento científico e tecnológico, a internacionalização, o empreendedorismo e a modernização da Administração Pública.

mais de um milhão de euros.

Os PIN procuraram facilitar a captação de investidores em diversas áreas como o turismo, a energia e a indústria, pois agilizavam a aprovação de investimentos privados considerados de grande relevância para o progresso e crescimento económico em Portugal (Figura 18). Vários dirigentes chamam a este modelo uma via expressa na burocracia para aprovações dos projetos. Segundo (Nunes & Jesus, 2011), mais de 50% dos Projetos PIN estão relacionados com a atividade turística.



Figura 18 – Projetos PIN voltados para o Turismo em Portugal. Destaque para o município de Óbidos. Fonte: Turismo de Portugal

O resort também contava com a instalação de um hotel com 80 quartos da cadeia internacional Hilton. O arquiteto Souto Moura projetou o edifício, cujas obras tiveram início em 2009. Com um custo inicial previsto de 27 milhões de euros, o projeto acabou por ver as suas obras interrompidas e encontra-se ainda inacabado.

Além do hotel, o resort apresenta outros projetos incompletos. Das 601 casas planeadas, apenas 338 foram erguidas, num total de 1.632 camas (Tabela 13). Destas habitações, 197 ainda se encontram disponíveis para comercialização, ou seja, foram compradas efetivamente 65 casas.

Contrariando as previsões otimistas pelo diferencial arquitetónico, o investimento de grande porte e a expectativa muito otimista de crescimento do turismo na Sub-região Oeste, o Resort Bom Sucesso declarou-se insolvente em 2014, tendo-se registado a venda de ativos do empreendimento.

A composição acionista do Bom Sucesso era bastante complexa. Cerca de metade do capital pertencia à promotora Acordo Óbidos S.A., detida por um grupo de maior dimensão, o Bom Sucesso SGPS, que promovia e explorava estabelecimentos hoteleiros e similares. Ambos se tornaram insolventes. Cerca de 23% das ações pertenciam à família Graça Moura, promotora e idealizadora do projeto, 15% ao Banco Espírito Santo PME Capital Growth (BES) e 14% ao Estado Português através do Portugal Ventures (operadora de capital de risco público) (Figura 19). Todos os acionistas detinham a empresa BS Atividades Hoteleiras e Turismo S.A. e o Golf Bom Sucesso S.A, igualmente insolventes.

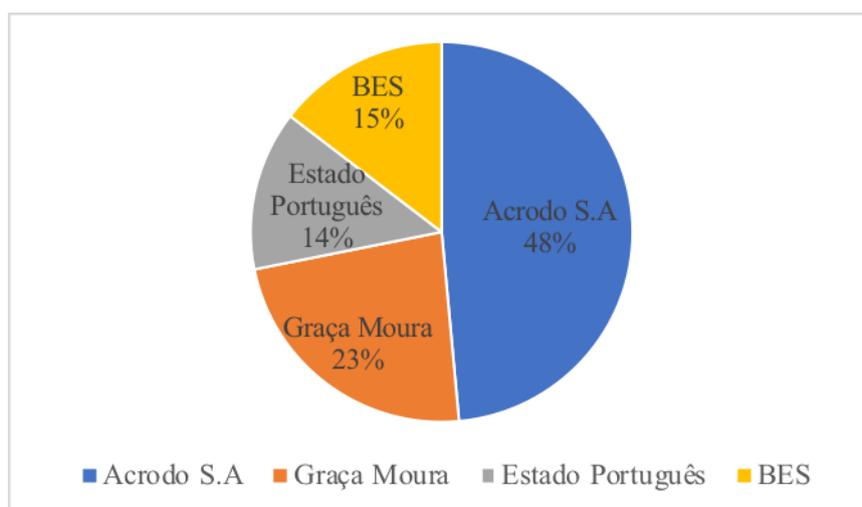


Figura 19 - Estrutura acionista do Bom Sucesso Design Leisure Golf & Spa. Fonte: Câmara Municipal de Óbidos

Assim como a sua estrutura acionista, o resort também possui uma administração interna emaranhada, dividida em empresas responsáveis por diferentes partes do resort. A BS Vilas Exploração Turística Lda. trata do condomínio e do resort; a Planta de Implantação e Paisagismo (Master Plan) é promovida pela O’Dea & Moore Architects (Dublin); a promoção do Golfe está a cargo da Golf Ireland LTD (Dublin); o Centro Hípico é gerido pela Aquaiates Lda.; os projetos de especialidades encarregam-se dos acessos, arruamentos e estacionamento; a Consultores de Engenharia Lda. encarrega-se da gestão das águas; os captadores estão a cargo da Keller Grundbau GmbH; a rede de abastecimento hídrico é gerida pela Luságua S.A.; o gás é distribuído

pela Lusitânia gás; e o paisagismo ficou a cargo da Graça Moura, Pimenta e Associados.

O Hotel Hilton é outra estrutura do resort que também possui ações parceladas. Dos 27 milhões de euros já investidos, cerca de 14 milhões foram cofinanciados pelo Fundo COMPETE para Pequenas e Médias Empresas (PME) a fundo perdido e pelo BES, credor de 2,5 milhões de euros sobre o hotel inacabado.

O BES era um dos principais financiadores do negócio, especialmente para os compradores; mas, como é sabido, colapsou, extinguiu-se e foi repartido entre duas instituições financeiras, passando os seus ativos para o Novo Banco, cuja situação se afigura igualmente complexa.

Em 2014, por cerca de 63 mil euros, o grupo Onebiz adquiriu a Sociedade BS Villas, que fazia a exploração turística das vilas e do campo de golfe do Resort. Isto significou que o empreendimento voltou a sua utilização para o turista direto, ou seja, sem vínculo com o resort ou localidade. Esse turista apenas utiliza o resort como um equipamento de hospedagem e não como um investimento.

A Onebiz é um grupo de empresas especializadas na gestão, organização e montagem de franquias para empresas. Encontra-se presente em mais de 30 países, possui sede em Portugal e atua em várias áreas de mercado, tais como a educação, as finanças, a saúde, o desporto, o turismo e o imobiliário. A empresa gere, além do Bom Sucesso, duas outras empresas associadas ao mercado imobiliário turístico. Uma delas atua especificamente na reparação de imóveis, a outra na gestão de arrendamentos. Ambas se complementam, já que o resort implica uma maior necessidade de manutenção. Desta forma, a Onebiz tem uma base de apoio no que respeita à gestão dos arrendamentos.

Atualmente, a vertente turística, ou seja, o aluguer das casas para utilizadores temporários, desvinculados do investimento do resort, e o campo de Golfe são os principais produtos do Bom Sucesso. Apesar das estruturas ruinosas detetadas no condomínio (Figura 20), os clientes não deixaram de utilizar o resort.



Figura 20 - Novas ruínas no Resort Bom Sucesso. Superior esquerdo: Hotel Hilton; superior direito: casas e lago do condomínio; inferior esquerdo: restaurante; inferior direito: lojas de conveniência. Fotografias: Nunes (2016)

5.1.2. Royal Óbidos SPA & Golf Resort

Seguindo a vertente imobiliária-turística instalada na costa lagunar e na costa oceânica do município de Óbidos, o Resort Royal Óbidos instalou-se na frente mar do município. Este empreendimento ocupa cerca de 129 hectares de terreno e pretendia a construção de 684 apartamentos, um hotel cinco estrelas com 39 quartos, campo de golfe com 18 buracos (Tabela 13) e um centro desportivo constituído por campo de ténis, spa, padel e estacionamento (Figura 21).

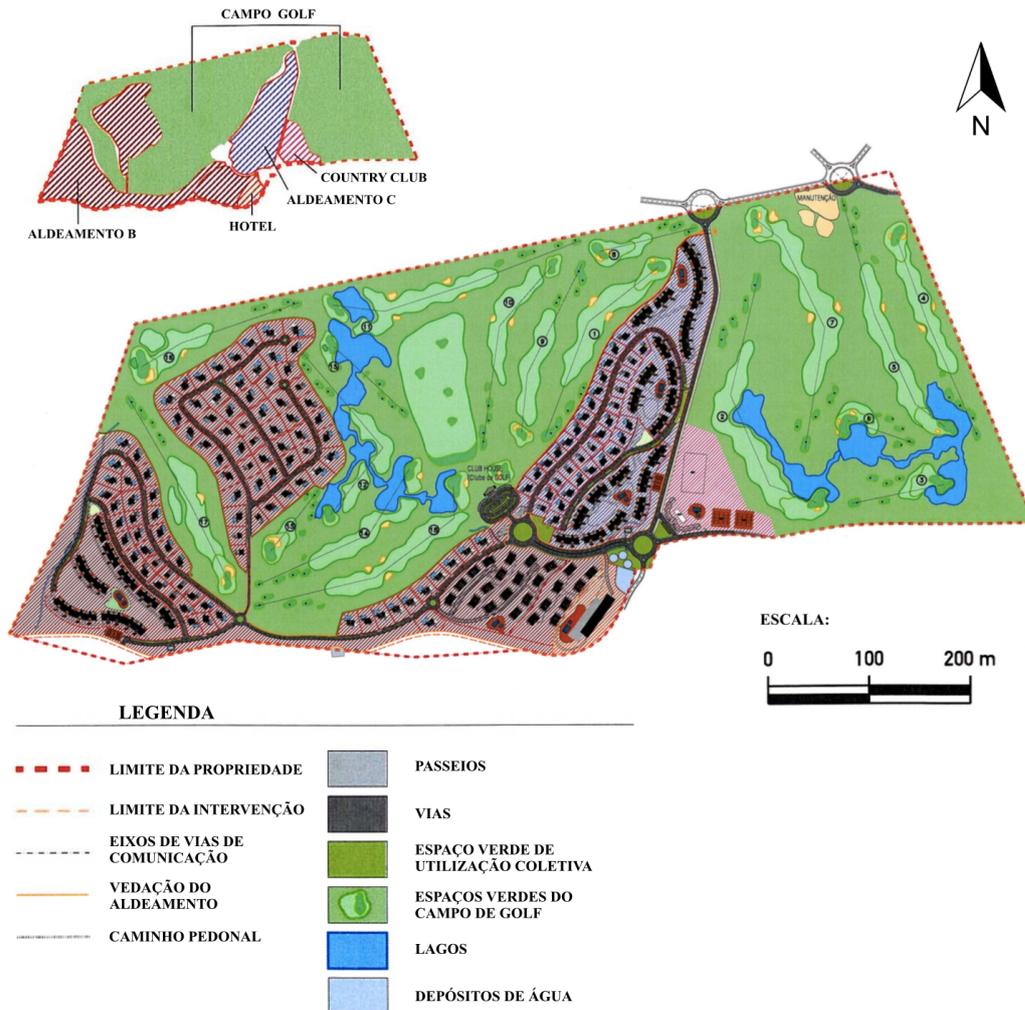


Figura 21 - Planta geral do Resort Royal Óbidos. Fonte: EIA - Royal Óbidos Spa & Resort

Segundo o relatório do EIA apresentado à Câmara Municipal de Óbidos, o empreendimento enquadra-se nos projetos turísticos que estavam a ser implementados no município, para responder ao que se presumia ser uma forte procura do mercado nacional e internacional por destinos turísticos em formato de resort (Brites, 2007). Ainda de acordo com o documento, o empreendimento estava destinado ao turista europeu de segmento alto, para estadias longas, superiores a cinco dias, jogadores de golfe e clientes que estariam à procura de residências secundárias na costa de Portugal.

O empreendimento turístico Royal Óbidos Spa & Golf Resort encontra-se dividido em cinco conjuntos de serviços distintos: estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico B, aldeamento turístico C, campo de Golfe (composto por dois lotes) e equipamentos de utilização comum (Figura 21).

No seu projeto inicial, apresentado à Câmara Municipal em 2006, o estabelecimento hoteleiro correspondia a um hotel com 40 quartos duplos. Incluía ainda

uma unidade central de serviços turísticos que possuiria Spa, centro de conferências, restaurante e parque de estacionamento subterrâneo.

O aldeamento turístico B teria capacidade para 1.312 camas, seria constituído por 97 moradias com piscina própria, apartamentos T0 e T1, e apartamentos T2 também com piscina. Incluiria igualmente portaria/receção, restaurante/bar, lojas, parque infantil e campo de jogos.

O aldeamento turístico C teria capacidade para 878 camas, sendo constituído por 35 moradias com piscina própria e apartamentos T2 com piscina. Incluiria igualmente portaria/receção, restaurante/bar, lojas, parque infantil e campo de jogos.

O campo de golfe possui 18 buracos e ocupa uma área total de cerca de 85 hectares, com 13 pequenos lagos. Associado a esta estrutura desportiva encontra-se um club house, ou clube de golfe (edifício de apoio com balneários/vestiários, restauração e loja de golfe), e um edifício/área de manutenção.

A área de equipamentos de utilização comum do conjunto turístico (designado por Country Club, na Figura 21) integra uma piscina para adultos e crianças, quatro courts de ténis, um relvado multiusos, um parque de estacionamento e um edifício de apoio. Nas proximidades seria criado um miradouro com vista para a Lagoa de Óbidos, para utilização pública.

Desta forma, o empreendimento teria 684 unidades de alojamento, 2.772 camas, 96.603,10 m² de área construída e 48.819,55 m² de área de implantação (Tabela 13). Como se vê, o empreendimento apresenta três vertentes principais: o golfe, a hotelaria e a componente residencial. O projeto do empreendimento teve as obras iniciadas em 2008, tendo como proposta a implementação de todas as vertentes em sete anos, faseados da seguinte maneira:

- Durante 2008 seria construída a maior parte das infraestruturas (arruamentos, redes de água, esgotos, eletricidade, etc.) e iniciar-se-ia a construção do campo de golfe;
- Entre o início de 2009 e meados de 2010, seria construído o hotel e prosseguiria a construção do campo de golfe. Seria igualmente iniciado o aldeamento B;
- Entre meados de 2010 e meados de 2012, as infraestruturas, o campo de golfe e o aldeamento B seriam concluídos e iniciada a construção do aldeamento A;
- Entre meados de 2012 e finais de 2014, o aldeamento A seria concluído.

Apesar do faseamento das obras iniciadas em 2008, o empreendimento Royal Óbidos, assim como o seu vizinho Bom Sucesso, insere-se numa Área de Proteção Parcial, o que restringe o número e o limite geográfico dos apartamentos autorizados para construção. Esta realidade gerou mudanças na execução do projeto, tendo sido

apenas autorizado um aldeamento turístico, ao invés dos dois inicialmente previstos.

Contudo, apenas em 2012 o resort viu o campo de golfe e o hotel concluídos. Até o momento da realização desta investigação, nenhuma casa do condomínio fora construída, embora tenham sido vendidos 36 lotes. A vertente residencial inclui o aluguer por diária a turistas não proprietários, em que o resort fica responsável pela gestão das residências de uso turístico, designando parte do rendimento aos proprietários.

Os promotores do resort, a MSF - Tur.Im e a Oceânico Developments, constituíram a EPIC-MAR – Empresa de promoção Imobiliária da Marina de Lagos, S. A. Ambas as empresas estão associadas ao ramo da construção civil, constituídas majoritariamente por capital português. A Oceânico Developments possui resorts integrados no Algarve e a MSF constrói em mais de 30 países. No entanto, em 2010 a MSF adquiriu as outras participações, passando a deter todas as ações do resort.

O Royal Óbidos SPA & Golf Resort é o único estabelecimento dos quatro estudados que até abril de 2017 não declarou insolvência. Com aproximadamente 200 milhões de euros investidos e apoio da AICEP, por também ser um projeto PIN, tem o hotel de cinco estrelas com 38 quartos em pleno funcionamento e um campo de golfe de 18 buracos. Para adquirir um terreno no Royal Óbidos, atualmente, é preciso desembolsar valores entre 300 mil a 900 mil, dependendo das áreas dos lotes e tipologias de moradias a construir. Nestes terrenos é exigida a construção de casas de elevados padrões, luxuosas e de efetiva qualidade (Figura 22).

Assim, o Royal Óbidos, com as características que estão aprovadas, é constituído por 155 lotes com capacidade para 2.200 camas, um hotel de 5 estrelas, um aldeamento turístico de 4 estrelas, campo de golfe com 18 buracos e club house, um centro desportivo, estabelecimentos comerciais e um restaurante. Num total de 587 unidades de alojamento, 131 são moradias unifamiliares com piscina (44 T2 + 63 T3 + 24 T4 = 746 camas), sendo 456 apartamentos com piscinas comuns (91 T0 + 96 T1 + 264 T2 = 1.374 camas) (Tabela 12).



- | | |
|--|---|
| 1 - Sala de Estar • <i>Lounge</i> - 28.29 m ² | 7 - Terraço • <i>Terrace</i> - 59.19 m ² |
| 2 - Cozinha • <i>Kitchen</i> - 9.60 m ² | 8 - Quarto • <i>Bedroom</i> - 16.05 m ² |
| 3 - Sala de Jantar • <i>Dining Room</i> - 17.64 m ² | 9 - Casa de Banho • <i>Bathroom en suite</i> - 7.50 m ² |
| 4 - Casa de Banho • <i>Bathroom</i> - 5.49 m ² | 10 - Quarto • <i>Bedroom</i> - 17.37 m ² |
| 5 - Hall de Entrada • <i>Hall</i> - 7.07 m ² | 11 - Casa de Banho • <i>Bathroom en suite</i> - 7.33 m ² |
| 6 - Arrecadação • <i>Storage</i> - 3.52 m ² | 12 - Terraço • <i>Terrace</i> - 25.37 m ² |

Figura 22 - Modelos de casa do Royal Óbidos Spa & Golf Resort. Fonte: Dobrável do Royal Óbidos Spa & Golf Resort

Tabela 12 - Unidades de Alojamento Planeadas para o Royal Óbidos Spa & Golf Resort.

Unidades de Alojamento Planeadas	T1	T0	T2	T3	T4	Total	Total de camas
	96	96	308	63	24	587	2.120

Fonte: EIA - Royal Óbidos Spa & Resort

Segundo plano apresentado na Câmara Municipal, “o projeto viria a consolidar a reduzida oferta de resorts da Região Oeste.” No projeto de construção do empreendimento foi assegurada a doação para o município de Óbidos, para domínio público, de mais de 6 mil m² para passeios, 260 m² para estacionamento e mais de 15 mil m² para vias (Figura 23).



Figura 23 -Ruas vazias no Royal Óbidos Spa & Golf Resort. Fotografias: Nunes (2016)

Atualmente, o resort conta com uma consultora imobiliária, 36 lotes vendidos e 54 trabalhadores divididos entre o hotel e o campo de golfe. Embora tenha obtido apoio do Estado português por representar um grande investimento que supostamente criaria cerca de 180 postos de trabalhos diretos e 486 indiretos, segundo o relatório do EIA apresentado na Câmara Municipal, o Royal Óbidos está totalmente por desenvolver na sua modalidade de turismo residencial.

Para o entrevistado do Royal Óbidos a situação de fracasso e da falta de desenvolvimento do empreendimento é devido ao fato de que “ninguém quer ser o primeiro a investir num resort que não possui uma casa construída”.

Apesar dos esforços em munir o município de estruturas para o desenvolvimento do empreendimento, em 2012 registou-se um aditamento ao alvará de funcionamento, que dizia: “apesar do nosso empenho e do investimento promocional que temos desenvolvido a nível internacional ao nosso empreendimento turístico em especial à Região de Óbidos não temos tido o retorno que esperávamos e as vendas dos lotes são praticamente inexistentes.” O texto continuava: “[...] por outro lado, construímos todas as outras infraestruturas que nos comprometemos, bem como o campo e o golfe que foi uma obra muito dispendiosa e apesar do seu sucesso ainda não consegue compensar o investimento realizado e estamos a construir o hotel, e que está a representar um esforço

financeiro e económico muito significativo para a nossa sociedade.”

Tais declarações, explicitadas em cartas enviadas à câmara para justificação dos atrasos nas conclusões das infraestruturas do empreendimento, mostram as dificuldades que o resort estava a enfrentar tanto na venda dos imóveis, como na finalização das estruturas. Ao relatar que o retorno [financeiro] não foi como esperavam, os empreendedores retratam a falta de estratégia frente a essa problemática. No entanto, a falta de vendas é uma insegurança enfrentada em qualquer ramo de negócio e que poderia surgir a qualquer momento. As declarações demonstram também a crença de que o investimento em imóveis, especialmente o voltado para turistas de grande poder aquisitivo, é uma garantia de rendimento, mas que é logo contrariada, quando os empreendedores se deparam com a estagnação de uma mercadoria que ainda está a ser fabricada, neste caso, construída.

5.1.3. Quinta de Óbidos Country Club

Com uma área aproximada de 58 hectares, o resort Quinta de Óbidos apresenta-se como um produto de turismo residencial com vertente rural, através da instalação de um centro hípico e de um country clube (Tabela 13). De acordo com o EIA do empreendimento, previa-se que o conjunto turístico viesse incrementar a procura turística de elevado poder de compra para o município, tornando-se também uma importante atividade económica para a localidade. Como o vizinho resort Bom Sucesso, a Quinta de Óbidos também apostou num corpo de arquitetos renomados, como os da empresa inglesa WATG - Wimberly Allison Tong & Go, responsáveis pelo masterplan e pelo design de dezenas de resorts ao redor do mundo. Além dessa empresa, arquitetos portugueses como os Castelo-Branco, Guedes Amorim, Conceição Costa, Ginestal Machado, Alexandre Regado, Miguel Saraiva e Costa Lima, foram responsáveis pelos projetos das 79 casas designadas a se instalarem no empreendimento.

A Quinta de Óbidos é uma sociedade coletiva de dois empreendedores portugueses que viram na região uma oportunidade de rentabilizar a ruralidade ainda existente no município, por meio de casas de campo luxuosas e um centro equestre, conseguidos a partir de financiamento à Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra – Caixa Nova.

De acordo com um dos proprietários, a ideia central do empreendimento seria a junção da ruralidade ainda existente em Óbidos com a vertente turística residencial. Seguindo o alto padrão de construção, o resort procurava incrementar a estratégia de

marketing, usando a imagem da amazona Jessica Kurten nos meios de divulgação de seu centro equestre.

O centro hípico oferece a capacidade de treinar ao nível dos padrões internacionais, com um picadeiro aquecido no inverno e materiais importados da Alemanha, como o palanque, a areia utilizada sobre o piso exterior (onde são realizados os treinos), as selas e diversos materiais protetores adequados, quer para os animais, quer para os utilizadores, com o intuito de evitar acidentes. Além disso, investiu-se num corpo docente de treinadores internacionais, na intenção de trazer para Óbidos grandes campeonatos e fomentar o turismo rural em sua vila.

A ideia inicial do empreendimento, apresentado à câmara do município em 2003, era a construção de casas de campo e apartamentos em um prédio de dois pisos. No total, o empreendimento está dividido em 84 lotes; destes, 79 seriam destinados para construção de casas entre 400 e 900 metros quadrados (Figura 24), para cerca de 790 camas, e os 5 lotes restantes seriam destinados para 64 apartamentos com 128 camas (Figuras 25 e 26). Além disso, era suposto o empreendimento possuir um hotel-apartamento, três restaurantes e um bar, um clube de tênis, piscinas exteriores, para além das existentes nos lotes individuais. A construção de tais estruturas coletivas demorou cerca de cinco anos até serem concluídas, com a finalização das estruturas do empreendimento apenas em 2008.



Figura 24 - Modelo das casas na Quinta de Óbidos Country Club. Fonte: www.qdo.pt



Figura 25 - Master Plan Quinta de Óbidos Country Club. Fonte: <http://www.qdo.pt>



Figura 26 - Equipamento do Quinta de Óbidos. 1 - Portaria; 2 - Centro Hípico; 3 - Recepção / Zona Comercial; 4 - Country Club; 5 - Apartamentos; 6 - Hélicoporto. Fonte: <http://www.qdo.pt>

No entanto, como os pares ao seu redor, a Quinta de Óbidos (Figura 27) não conseguiu lograr êxito com investidores, possuindo em 2017 apenas cinco casas construídas por investidores ingleses, embora a procura haja sido alta na época do seu lançamento (registaram-se 23 contratos-promessa de compra e venda dos terrenos em 2007).

O aldeamento turístico também está inserido na Área de Proteção Parcial da REN. Conforme o Artigo 63 do Plano Diretor Municipal de Óbidos, apenas um hotel e aldeamentos turísticos podem ser construídos em espaços com este género de condicionante. Desta forma, investiram-se cerca de 30 milhões de euros no negócio, com empréstimos do Banco Português de Negócios e da Caixa de Aforros de Vigo. No entanto, desde 2015 o empreendimento encontra-se insolvente.



Figura 27 - Quinta de Óbidos. Fontes: Nunes (2016); www.qdo.pt

5.1.4. West Cliffs

O empreendimento West Cliffs foi o último resort a ser implementado na região de Óbidos. Inicialmente designado Falésia d'El Rey, localiza-se, como o próprio nome diz, numa falésia. Tal como os outros resorts aqui apresentados, também se insere numa

APP. O resort teve o seu projeto aprovado em 2009, mas até 2015 mantinha-se unicamente no papel.

O West Cliffs tem como promotora de sua massa insolvente a Crissier Portuguesa Empreendimentos Turísticos e Imobiliários, uma empresa pertencente ao grupo Báltico Empreendimentos Turísticos S.A., o mesmo proprietário do primeiro resort a ser inserido na zona Oeste, o Praia d'El Rey. Todavia, o West Cliffs encontrava-se em compasso de espera, especialmente pelo fato de que nenhum dos seus pares obteve êxito nem nas vendas, nem na implementação do projeto. O resort acolheria nos seus 230 hectares de área a instalação de dois hotéis, um com 100 quartos e outro com 60, além de três aldeamentos turísticos, um com lotes isolados, outro com lotes geminados e um outro destinado a apartamentos turísticos, o que daria um total de 665 unidades e 2.906 camas (Figura 28) e um orçamento inicial de cerca de 20 milhões de euros em investimentos. Complementando as vertentes de lazer do empreendimento, haveria ainda a registar a instalação de um campo de golfe com 18 buracos, um restaurante e um club house (Tabela 13).

Em 2016, o empreendimento foi reformulado. Com a proximidade do fim do alvará de construção, os promotores da Crissier Portuguesa Empreendimentos Turísticos Imobiliários, S.A. reviram a proposta. Hoje, o projeto conta com os dois hotéis do projeto inicial, mas reduziu os aldeamentos para dois, ao invés de três.



Figura 28 - Master Plan do resort West Cliffs. Legenda: 1 - Recepção, 2 - Entrada, 3 - Campo de Golfe, 4 - Praia, 5 - Acesso privado à praia, 6 - Moradias independentes, 7 - Moradias geminadas, 8 -

Apartamentos, 9 - Equipamentos, 10 - Campos de Jogos, 11 - Hotel, 12 – Miradour, 13 - Hotel.
Fonte: <http://www.westcliffs.com/pt-pt/resort>

No interior do empreendimento, os clientes/turistas podem escolher entre comprar o lote para residência secundária em vilas geminadas, com possibilidade de vista para o campo de golfe, para o mar ou para a lagoa, numa área média de 217 m², como podem construí-la em moradias individuais até 360 m² (Figura 29), em lotes com tamanhos máximos de 3 mil m².



Figura 29 - Modelos de casa do empreendimento West Cliffs. Fonte: <http://www.westcliffs.com/pt>

Apesar das alterações ao projeto do empreendimento, o resort saiu apenas parcialmente do papel. Em 2018 é possível encontrar no terreno apenas o relvado do campo de golfe e o restaurante aberto ao público.

De maneira a facilitar as informações acima referidas, organizamos um quadro com os dados mais relevantes acerca dos empreendimentos instalados total ou parcialmente em Óbidos.

Tabela 13 – Casos de estudo em Portugal.

	Quinta de Óbidos	Royal Óbidos	Bom Sucesso	West Cliffs
Autorização de construção	2004	2005	2004	2009
Promotor	Quinta de Óbidos - Investimentos Turísticos e Imobiliários, S. A	EPIC-MAR – Empresa de promoção Imobiliária da Marina de Lagos, S. A.	Acordo Óbidos Empreend. Imobil., SA	Crissier Portuguesa Empreend. Turísticos-Imobiliários S.A.
Nacionalidade dos proprietários/promotores	Portuguesa	Portuguesa	Portuguesa	Portuguesa
Área autorizada para construção	460.738,7 m ²	96.603,1 m ²	112.357,0 m ²	122.000,0 m ²
Superfície Total	56,65 ha	129,31 ha	156 ha	230 ha
Zona Rural/Úrbana/Proteção	Área de Proteção Parcial da Reserva Ecológica Nacional	Área de Proteção Parcial da Reserva Ecológica Nacional	Área de Proteção Parcial da Reserva Ecológica Nacional	Área de Proteção Parcial da Reserva Ecológica Nacional
Unidades de Alojamento previstas	79	587	601	665
UH efetivadas	5	0	380	0
Componentes Turísticas previstas	Country Club; Piscina; Picadeiro; Haras	Campo de Golfe; Hotel; Aldeamento turístico; Recepção; Estar. Comercial; Centro desportivo; Conjunto Turístico	Marina; Centro hípico; Club House; Portaria; restaurante/bar; Golfe; Supermercado; Hotel de Animais; Hotel; Lojas; cabeleireiro; postos de primeiros socorros	Dois hotéis; Dois aldeamentos turísticos; Campo de Golfe e restaurante
Componentes turísticas efetivadas	Country Club; Piscina; Picadeiro; Haras	Campo de Golfe; Hotel; Aldeamento turístico; Recepção; Estar. Comercial; Centro desportivo; Conjunto Turístico	Club House; Portaria; Restaurante/bar; Golfe; Cabeleireiro	Campo de golfe e restaurante
Nº de pessoas empregadas diretamente no empreend.	1	55	50	2
Total investido (euros)	100 milhões	200 milhões	200 milhões	20 milhões

Fonte: Câmara Municipal de Óbidos.

5.2. Os condomínios imobiliários-turísticos ruinosos em Tibau do Sul

O município de Tibau do Sul apresenta um território complexo, com áreas delimitadas para a exploração turística residencial, expansão urbana e áreas agrícolas. Muitos estabelecimentos, todavia, são implantados sem controle por parte do ordenamento público. Devido a este fato, houve grande dificuldade para encontrar os condomínios (Figura 30).

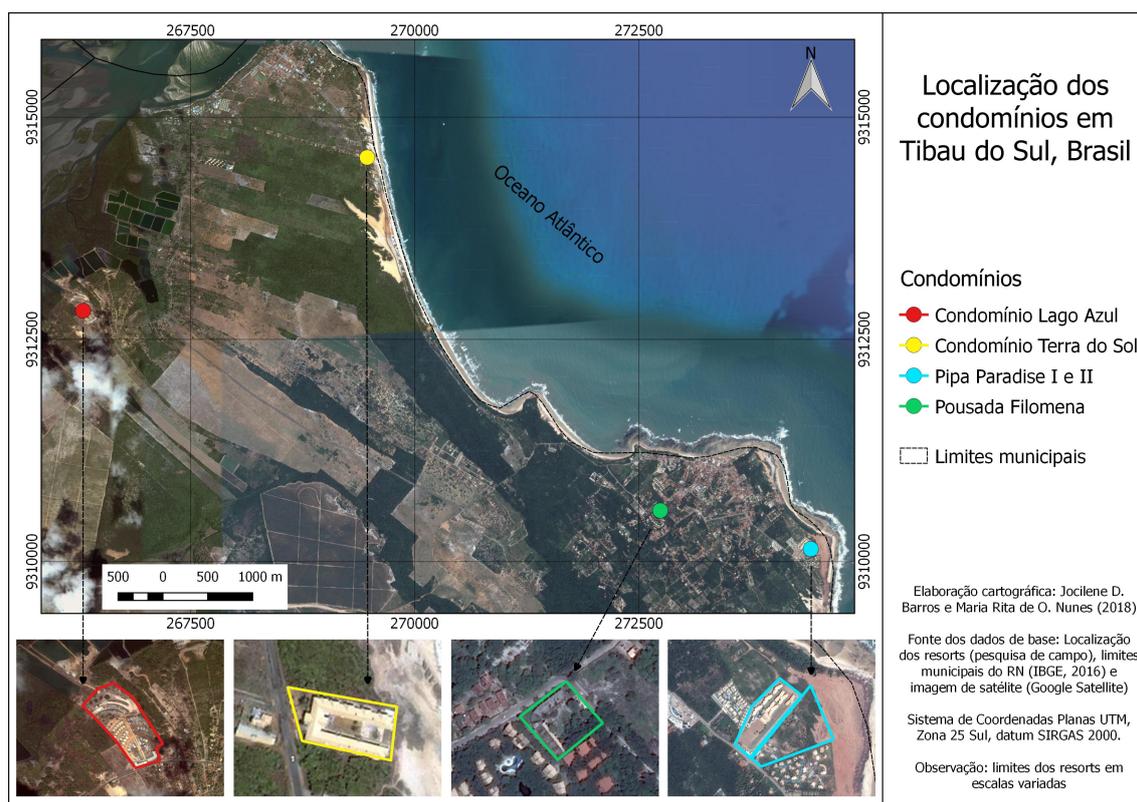


Figura 30 – Condomínios ruinosos estudados em Tibau do Sul – RN

A prefeitura não disponibiliza dados oficiais relativos ao número de resorts, hotéis ou condomínios que possui, tampouco de quais se apresentam em ruínas ou em falência. Além desse fato, no Brasil, o Sistema Brasileiro de Classificação dos Meios de Hospedagem - SCBClass, uma diretiva do Ministério do Turismo do Brasil, classifica o resort como um “hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento” (Governo do Brasil, 2010). Não há dentro do Sistema uma classificação para empreendimentos em que a vertente imobiliária seja mais acentuada e disponha de áreas de serviços para turistas. O mais próximo a isso que se encontra no Brasil são os condomínios de uso turístico.

O município de Tibau do Sul também dispõe de classificação dos condomínios, em que segundo o Artigo 102 da Lei complementar de 6 de dezembro de 2008 se afirma que “os condomínios para fins de turismo e hospedagem se caracterizam em função dos seguintes critérios: I- implantação de área superior a 5 mil m²; II- Ocupação máxima de 25% do lote e III- oferta máxima de 60 unidades habitacionais” (Tibau do Sul, 2008). Nem todos os projetos elaborados respeitavam estes critérios, havendo, inclusivamente, um empreendimento com área inferior aos 5 mil m² exigidos (Tabela 14).

Assim, os condomínios foram identificados percorrendo as ruas do município, especialmente a área da Praia da Pipa, onde está a maioria dos empreendimentos ruinosos e em funcionamento. Com esse trabalho de campo, foi possível identificar algumas novas ruínas relacionadas com projetos imobiliários-turísticos, designadamente quatro empreendimentos em ruínas e/ou inconclusos: Pousada Filomena, Pipa Paradise I e II, Condomínio Lago Azul e Condomínio Terra do Sol.

5.2.1. Pipa Paradise I e II

Os cerca de 2 hectares de terreno em que se situa o resort Pipa Paradise pertenciam a uma família local que o trocou por 20 unidades habitacionais do então futuro empreendimento, num valor estimado de 3,5 milhões reais (aproximadamente um milhão de euros).

A empresa que seria responsável pela implementação do projeto, no ano de realização da negociação (2006), foi a DELPHI Engenharia LTDA, um grupo de brasileiros sediado na capital do estado, Natal. A empresa, direcionada para a construção civil e atuando há mais de vinte anos no mercado imobiliário da capital, tencionava investir ainda no ramo do turismo e iniciar essa nova fase em Pipa (Tabela 14).

Com um projeto datado de 2008, o Pipa Paradise instalou-se na Praia da Pipa com dois condomínios adaptados para serem residências secundárias (Figura 31), visando promover o crescimento económico da região, gerar emprego e rendimento, nomeadamente para o município. Seriam 23 mil m² de área construída num condomínio e 21 mil m² noutro, totalizando uma taxa de ocupação de 25% do terreno e a promessa de construção de 128 apartamentos no total (Tabela 14).



Figura 31 - Localização do Pipa Paradise I e II. Fonte: Google Earth, 2013

Segundo o projeto de implantação do Pipa Paradise, o condomínio I seria composto por 12 blocos com 128 apartamentos, uma infraestrutura para administração, salão de festas, área de lazer com piscina, um espaço polidesportivo, guarita, apoio a atividades de lazer e estacionamento (Figura 33). O condomínio II compreendia 50 bangalôs, usufruindo dos mesmos serviços do condomínio I.

A localização do empreendimento foi uma problemática enfrentada pelos investidores. Partes dos terrenos do condomínio inserem-se na Zona Especial Litorânea (ZEL), designada segundo o Plano Diretor Municipal como uma Área de Proteção Integral (API). Na API existe uma faixa de proteção ambiental, na linha praia-mar, definida pela Gerência Regional do Patrimônio da União e avançando 50 metros em direção ao continente, que visa manter os recursos cênicos da paisagem e proteger a desova das tartarugas. Todavia, a legislação aplicada no município é posterior ao projeto e à licença emitida pelo órgão ambiental. Dado que a aplicação do projeto foi morosa, foi necessário um replaneamento e estendida a licença de instalação. No momento da extensão do prazo, a nova legislação já se encontrava em vigor. Logo, por se tratar de uma área protegida, foi necessário efetuar um novo EIA, fato que atrasou ainda mais a construção.

Outro trecho da área de implantação do empreendimento encontra-se inserido na

zona de amortecimento do Parque Estadual Mata da Pipa (PEMP), uma área com resquícios de Mata Atlântica (Figura 32). Em 2007, no momento da solicitação da instalação, o regimento da mata, as condicionantes e as possibilidades de uso da zona delimitada ainda não estavam definidas, pois deveriam ser estabelecidas no Plano Diretor e no plano de manejo, que na altura da licença ainda não existiam (o PDM de Tibau do Sul foi lançado em 2008). Com esta lacuna legislativa, o condomínio conseguiu novamente licença para instalação, embora o projeto não tenha sido executado.

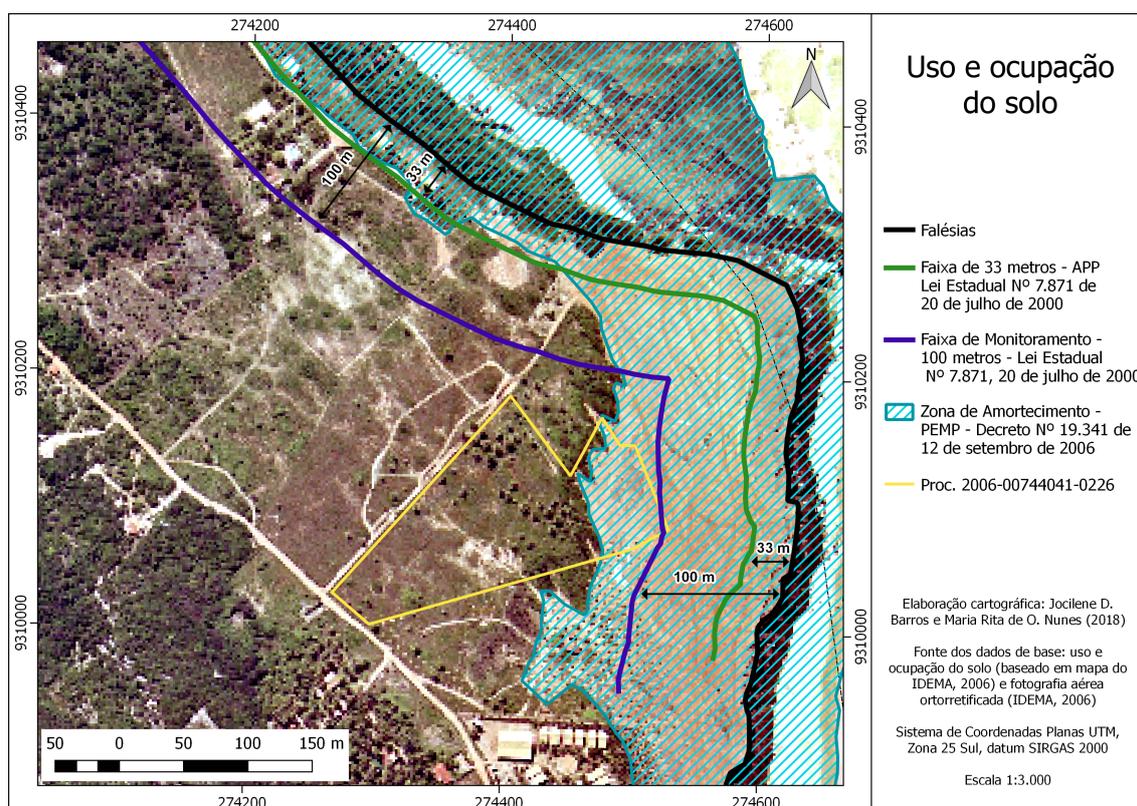


Figura 32 - Áreas de proteção ambiental do município de Tibau do Sul-RN. Fonte: IDEMA - RN.

O lançamento do resort ainda em maquete foi realizado na Europa e Estados Unidos, prática comum entre os empreendedores do município. Todavia, quando o empreendimento foi aprovado, em 2008, o planejado para a construção do resort sofreu inúmeros percalços, em vários momentos, ora por incumprimento da legislação, ora por atraso na construção e endividamento dos promotores. Tais fatos atrapalharam o cumprimento do projeto, motivando diversas alterações. Uma delas foi a construção de apenas um condomínio, ao invés dos dois projetados, com 64 apartamentos. Apesar da redução da construção, o resort continuava por finalizar ainda em 2012, apresentando estruturas inacabadas como a sauna, a piscina e as zonas de jogos.

Devido às razões aqui apresentadas, a DELPHI vendeu o empreendimento à empresa BSPAR Incorporações LTDA, também do ramo da construção civil, pertencente a brasileiros e com sede no estado do Ceará, por cerca de 20 milhões de reais e uma dívida de 10 milhões de reais à Caixa Económica Federal, banco financiador do negócio. Ainda assim, a empresa promotora do empreendimento não escapou aos problemas. Os poucos utilizadores que possuía reclamavam na justiça a finalização do projeto no âmbito do qual haviam adquirido imóveis, alegando que o incumprimento das promessas feitas diminuía o valor de retorno do investimento. Apesar disso, apenas em 2016 foram finalizadas as obras.



Figura 33 - Instalações do Condomínio Pipa Paradise. Fotografias: Nunes (2016)

Dos 128 apartamentos, 50 bangalôs e 2 condomínios previstos inicialmente, com 516 moradores e 45 funcionários, existe apenas um condomínio, com menos da metade do número dos apartamentos projetados e estruturas que empregam somente 13 funcionários. Ou seja, a maioria das infraestruturas ainda estava por finalizar em 2017.

5.2.2. Pousada Filomena

A pousada Santa Filomena é um empreendimento de dois investidores portugueses que já possuíam empreendimentos no Algarve e que, após uma visita à Praia da Pipa, decidiram investir na região (Figura 34). A Atlântida Hotelaria e Turismo LTDA foi criada para a construção deste empreendimento, que contava com 23

unidades habitacionais, restaurante e área de lazer com piscina, nos seus mais de 2 mil metros quadrados de área (Tabela 14).



Figura 34 - Visão de satélite da Pousada Filomena. Fonte: Google Earth, 2013

O alvará de construção emitido em 2005 concedeu ao terreno cerca de 5 mil metros quadrados, o que perfaz uma taxa de ocupação a rondar os 24%. O investimento próximo de 1,5 milhão de reais (cerca de 500 mil euros) estabeleceu o ano de 2008 como prazo para concluir a obra. No entanto, em 2006, o ano previsto para a instalação das infraestruturas, foi solicitada pelo Instituto de Desenvolvimento e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte (órgão responsável pela gestão ambiental do estado) a paralisação da construção do empreendimento por este não apresentar licença ambiental emitida pelo órgão, o que deveria ser obrigatório, visto o terreno estar em Zona de Amortecimento do Parque Mata da Pipa (uma área de conservação criada no mesmo ano de implementação do empreendimento). No entanto, embora o empreendimento se localize na referida área, por se tratar de recente criação não havia regulamentação para tal área, o que acarretava seguir as orientações anteriores à criação do parque. Dessa maneira, no mesmo ano, o empreendimento retomou a construção. Devido ao atraso gerado, os promotores solicitaram a prorrogação do alvará de instalação do empreendimento, dado que as obras do mesmo se encontravam paralisadas.

Todavia, segundo o promotor do empreendimento entrevistado, apesar da prorrogação em 12 meses da construção do empreendimento, não foi possível a conclusão do investimento (Figura 35).



Figura 35 - Pousada Filomena. Fotografias: Nunes (2016)

No projeto de instalação aprovado na prefeitura consta a proposta de diversificar o turismo na região, a geração de emprego e aumento da capacidade de hospedagem de Tibau do Sul e Pipa. No entanto, a Pousada Filomena encontra-se abandonada e sem cumprir estes requisitos.

5.2.3. Condomínio Lago Azul

Os 5 hectares em que o empreendimento foi iniciado pertenciam a uma empresa de carcinicultura, a Dalmar Aquicultura LTDA, tendo sido adquiridos por 380 mil reais (cerca de 100 mil euros) pela Sol Tour Empreendimentos LTDA, uma empresa pertencente a investidores portugueses. A proposta do condomínio-resort, com alvará de construção concedido em 2008 compreendia 57 lotes, 110 casas geminadas, 26 casas isoladas, 8 lojas e 2 restaurantes numa área com cerca de 9 hectares (Figura 36), visando construir um condomínio de elevados padrões no Nordeste brasileiro e contribuir para o desenvolvimento económico do município. O condomínio localiza-se numa área rural para carcinicultura, com tanques de cultivo de camarões (Figura 37). De modo a aproveitar os tanques, o projeto tinha como objetivo instalar ali uma praia artificial, o

que também não se verificou.

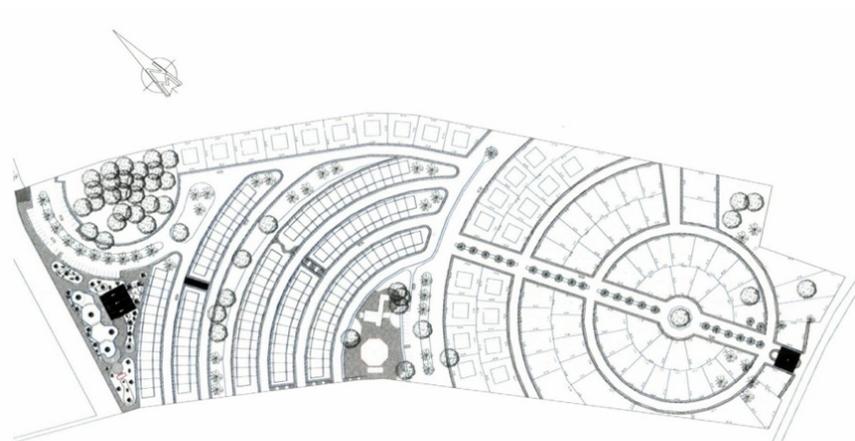


Figura 11 - Plano Urbanístico

Figura 36 - Planta do Projeto do condomínio Lago Azul. Fonte: IDEMA - RN

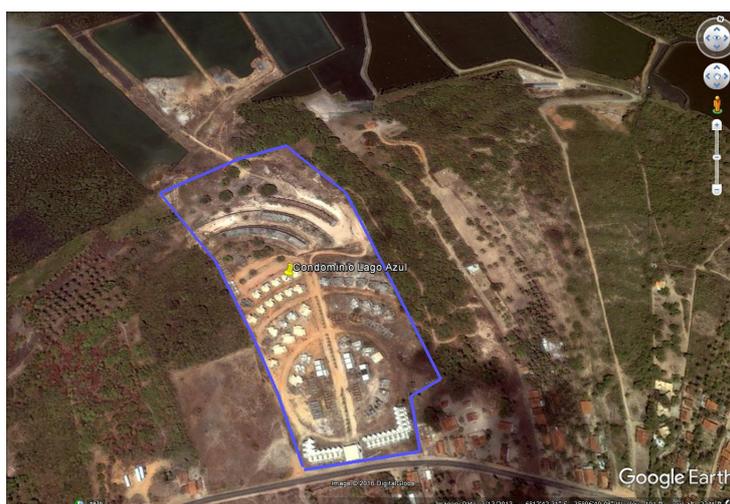


Figura 37 - Visão de satélite do Condomínio Lago Azul. Fonte: Google Earth, 2013

A cobertura vegetal do terreno em que o empreendimento se encontra era composta por gramíneas e vegetação de mangue, esta última devendo ser obrigatoriamente preservada, conforme o relatório de impacto ambiental e a legislação ambiental vigente, que exige a manutenção de manguezais¹³.

Segundo o projeto de implementação apresentado à prefeitura, as construções teriam no máximo dois pavimentos e uma arquitetura regional sem destoar das casas da região, a utilizar um paisagismo de vegetação tropical nativa.

¹³ Os manguezais são ecossistemas existentes nas zonas de maré. Formam-se em regiões de mistura de águas doces e salgadas como estuários, baías e lagoas costeiras. Estes ambientes apresentam uma ampla distribuição ao longo do planeta, existindo nas zonas tropicais e subtropicais, onde as condições topográficas e físicas do substrato são favoráveis ao seu desenvolvimento (SEMADS, 2001).

O condomínio seria desenvolvido seguindo o conceito de resort, onde os usuários teriam ao seu serviço instalações de lazer e descontração como piscinas, serviços de apoio e um variado leque de estilos de acomodações.

A promotora do empreendimento pretendia construí-lo com uma taxa de ocupação baixa, a rondar os 15% do terreno, o que representaria mais de 13 mil metros quadrados de área construída (Tabela 14).

Atualmente, o condomínio-resort apresenta-se abandonado, sendo uma estrutura em deterioração (Figura 38). Além disso, a empresa tem processos judiciais por questões laborais, como falta de pagamento dos salários e a fornecedores de matérias-primas. Entretanto, os promotores desapareceram e encontram-se em parte incerta. Segundo os entrevistados, burlaram os compradores, ao vender as casas e não as concluir, e não cumpriram os compromissos com os trabalhadores, deixando uma paisagem ruínosa no território.



Figura 38 - Condomínio Lago Azul. Fotografias: Nunes (2016)

5.2.4. Condomínio Terra do Sol

O empreendimento Terra do Sol (Figuras 39 e 40) também foi iniciado com capital português. Com cerca de 5 mil metros quadrados e adquirido por meio milhão de reais de proprietários particulares brasileiros, tem frente de mar e destinava-se a ser

usado como residência secundária de amigos e turistas portugueses. Porém, à semelhança dos restantes casos aqui analisados, não chegou a se concretizar.



Figura 39 - Visão de Satélite do Condomínio Terra do Sol. Fonte: Google Earth, 2013

O investidor português foi um turista da Praia da Pipa, atraído pelas amenidades naturais, o preço das terras e a facilidade de locomoção com voos charter duas vezes por semana, que em agosto de 2000 imaginou aquele local como excelente para ali gozar a reforma.

Em 2004, o projeto estava a ser executado e a ideia inicial era que o proprietário utilizasse cerca de um mês por ano o imóvel, rentabilizando-o durante os restantes meses através da administração do condomínio. Um total de 38 apartamentos iria ser comercializado diretamente com um sócio igualmente português, que fazia a negociação entre os investidores. O preço médio das casas seria de 30 mil euros (Tabela 14). Na altura, chegaram a ser comercializados oito apartamentos.

Segundo relato do proprietário, enquanto decorria a realização das obras, foram solicitados o alvará de construção e a licença ambiental, pois, segundo o mesmo, à época da construção do empreendimento, no município, era esse o procedimento. No entanto, por se tratar de um empreendimento instalado em uma falésia, uma Área de Interesse Ambiental de acordo com o Decreto N° 5.300 de 7 de dezembro de 2004, não foi possível obter a licença ambiental para a conclusão do investimento.

Além de estar em uma área sensível ambiental, o embargo imposto alegou que o empreendimento não detinha ordenamento hídrico, tampouco saneamento básico. Logo, o empreendimento, no ano de 2006, não obteve autorização, muito embora, nessa altura, tivessem sido gastos já quase 2 milhões de reais em obras.

Atualmente, mora no condomínio uma família de sem-abrigo que, em troca do alojamento, faz a segurança do empreendimento. Em paralelo, vendem informalmente rebuçados e doces caseiros.



Figura 40 - Condomínio Terra do Sol. Fotografias: Nunes (2016)

Tabela 14 - Casos de estudos no Brasil.

	Pousada Filomena	Pipa Paradise I	Pipa Paradise II	Terra do Sol	Lago azul
Lançamento do Projeto	2006	2008	2008	2006	2006
Paralisação das obras / embargo / falência	Embargado em 2006 por falta de documentação	Falência / venda para BS Par em 2012	Falência / venda para BS Par em 2012	Embargada e fuga do engenheiro	Falência
Taxa de ocupação	25%	19%	25%	-	15,19%
Promotor	Atlântico	Delphi Engenharia	Delphi Engenharia	Amável	Sol Tur Investimentos
Nacionalidade (proprietários / promotores)	Portugueses	Brasileiros	Brasileiros	Portugueses	Portugueses
Área Construída	2.284 m ²	7.248, 50 m ²	11.331,75 m ²	3.285 m ²	9.060 m ²
Superfície Total	4.000 m ²	21.486,44 m ²	23.870,94 m ²	5.000 m ²	13.772,73 m ²
Localização	Localizado na APA Bonfim - Guraíra	Zona Especial Litoral	Zona Especial Litoral	Zona de Expansão turística	Zona urbana
Unidades de Alojamento previstas	23 apartamentos	50 bangalôs	128 apartamentos	38 apartamentos	57 Lotes/ 110 casas geminadas/ 26 casas isoladas
UH efetivadas	0	50 bangalôs	0	0	0
Prazo para execução do projeto	12 meses. Em 2013 a licença foi estendida para até 4 anos.	48 meses	48 meses	Não obteve autorização	18 meses
Tempo de execução	Não concluído	9 anos	Não concluído	Não concluído	Não concluído
Componentes Turísticas previstas (resort, campo de golfe)	Restaurante, área de lazer, estacionamento	Salão de festas, piscina, zona polidesportiva	Salão de festas, piscina, zona polidesportiva	Piscina	8 Lojas, 2 Restaurantes
Componentes turísticas efetivadas		Salão de festa, piscina e zona polidesportiva		Piscina	
Número de pessoas empregadas	0	12	0	0	0
Total investido (R\$)	1,3 milhão	20 milhões		1,3 milhão	3 milhões

CAPÍTULO 6. A perceção dos stakeholders de Óbidos sobre o fracasso dos investimentos imobiliários-turísticos

Depois de apresentado o historial das novas ruínas do turismo residencial de Óbidos, baseada essencialmente em informação documental e em dados recolhidos nas entrevistas com os técnicos e decisores políticos locais e com os gestores dos condomínios, vamos neste capítulo aprofundar a discussão sobre as causas da formação das novas ruínas do turismo residencial e os seus efeitos no local.

Para tal, confrontaremos as perspetivas de diferentes stakeholders, desde representantes de órgãos do estado e município relacionados com o planeamento e desenvolvimento territorial, associações e agências nacionais e regionais do setor do turismo, empresários e gestores dos empreendimentos, representantes dos trabalhadores, e membros de associações locais. Assim, começaremos por analisar os diversos motivos que alegam para o fracasso dos investimentos imobiliários-turísticos, seguidamente os aspetos relacionados com a experiência de gestão das novas ruínas do turismo residencial e as consequências que eles percecionam para o desenvolvimento turístico do destino Óbidos. Por fim, apresentaremos as soluções e perspetivas de futuro que preconizam.

6.1. As causas atribuídas pelos stakeholders para a existência das novas ruínas dos resorts em Óbidos – Portugal

As razões para o fracasso dos projetos de resorts inseridos no município de Óbidos foram elencadas pelos diversos agentes entrevistados. Dentro dos discursos analisados é possível perceber que o olhar sobre o problema varia entre os stakeholders consoante as funções que exercem (Tabela 15).

Apesar de haver pontos semelhantes ao longo dos discursos dos entrevistados – notoriamente a crise financeira internacional contemporânea à implementação dos projetos e/ou a dependência do crédito bancário –, há vários aspetos que demonstram a multiplicidade de causas atribuídas para a existência das novas ruínas no território. A entrevistada da ARPT-Centro, por exemplo, afirma que uma das causas do arruinamento dos resorts é o fato de serem empreendimentos turísticos com uma grande vertente imobiliária. Uma visão também compartilhada pelo entrevistado do Sindicato dos Trabalhadores da Indústria de Hotelaria, Turismo, Restaurantes e Similares do Centro, que salienta a preocupação da instituição relativamente aos empreendimentos

não serem geridos e promovidos por pessoas do setor turístico, mas do imobiliário. Ou seja, tendem a preocupar-se menos com a dinâmica e a necessidade do mercado turístico, a dedicar maior empenho na construção e venda dos empreendimentos e habitações.

Esta observação é, em parte, corroborada por Demajorovic et al. (2011), que estudaram a forte presença de desenvolvimento imobiliário-turístico na costa de Espanha e no Nordeste do Brasil e mostraram a vulnerabilidade do turismo residencial às bolhas imobiliárias.

Normalmente, o que se observa no setor turístico é a diversificação da atividade para maior atração de visitantes. No caso dos investimentos imobiliário-turísticos, para além de visitantes, o público-alvo é aquele interessado em (ou ao menos disponível para) investir em residências secundárias. Nos empreendimentos estudados em Óbidos, a estratégia mais evidente foi a utilização do golfe como atrativo desse suposto público potencial.

A especialização do Oeste em resorts imobiliários-turísticos recebeu diversas críticas por parte dos entrevistados institucionais e, dos seus depoimentos, resulta a ideia de que a aposta neste produto e modelo de negócio talvez tenha sido errada, em consequência a um planeamento baseado em expectativas equivocadas. A entrevistada da ARPT-Centro, por exemplo, alegou que os conjuntos turísticos ou resorts estão fortemente ligados ao golfe, o que encarece os preços das casas e dificulta o escoamento da produção. Também segundo o entrevistado da Câmara Municipal de Óbidos, os resorts não são por si só atrativos para o consumidor. Na sua perceção, quem não tiver interesse no golfe fica desprovido de outras atividades atrativas, tais como discotecas, restaurantes ou outros equipamentos de socialização que justifiquem a visita de famílias ou grupos de turistas aos empreendimentos. Para o entrevistado do Sindicato dos Trabalhadores, esta e outras questões estão relacionadas à má gestão dos empreendimentos, o que acabou por ser o fator de maior influência para as insolvências dos mesmos.

O mal planeamento e a má gestão também permearam a fala do entrevistado do Turismo Centro de Portugal, uma vez que alega o problema dos empreendimentos ser resultado do sobredimensionamento destes. Os investimentos assumiram uma escala demasiadamente elevada, o que requeria uma procura não condizente com o número de visitantes que o município e a região costumam ter. Em consoância, o entrevistado da Associação Portuguesa de Resorts (APR) realçou que os empreendimentos procuraram apostar num mercado de alto padrão, praticando valores muito superiores à capacidade

de consumo dos frequentadores das feiras e eventos de divulgação que a APR promovia ou em que participava.

Do discurso dos entrevistados, ressalta-se a ideia de falta de planejamento da atividade. Segundo Petrocchi (2001), ao se pensar a atividade turística é necessário envolver toda a comunidade do núcleo turístico, analisar o mercado de forma ampla, seus pontos fortes e fracos, assim como em uma escala local. Além disso, há que se ter em mente o ambiente na qual os investimentos serão inseridos e fazer um constante monitoramento; só assim será possível agir em caso de percalços ou dificuldades.

A fragilidade do planejamento percebe-se, ainda, na inação diante da crise internacional. Essa dificuldade é decorrente, em parte, pelo fato de não terem sido equacionados cenários pessimistas para os investimentos. Numa situação crítica da economia, os projetos iniciais acabaram por se revelar inviáveis devido a uma série de razões, como a dimensão dos hotéis de quatro ou cinco estrelas a serem implementados ou o dispendioso relvado para os campos de golfe e toda a infraestrutura de que este desporto necessita. Somando-se a tais despesas, havia a ausência de compradores e, conseqüentemente, a falta de capital para dar continuidade à construção das infraestruturas.

A percepção dos stakeholders acerca das causas do fracasso dos projetos no território de Óbidos sinaliza uma relação bastante aproximada entre a crise financeira que o mundo passava naquele momento, ou pouco tempo depois, e a implementação dos empreendimentos, entre os anos de 2008 e 2009. Surgiu daí a dificuldade para a finalização dos projetos, assim como o problema das negociações com o consumidor interessado em investir em residências secundárias, até porque muitos desses investimentos estavam alavancados em empréstimos bancários que, nesse contexto, se tornaram impossíveis de obter. A dependência excessiva do crédito bancário, quer seja pelos empreendedores ou pelos compradores, foi a principal causa para o não funcionamento pleno dos empreendimentos na visão dos agentes turísticos entrevistados que detinham cargos públicos. Ao passo que os entrevistados representantes dos resorts associam as novas ruínas à crise financeira global, que, segundo eles, impediram a compra dos imóveis nos empreendimentos.

De certo modo interligados, estes foram os dois principais pontos destacados pela maioria dos entrevistados como as razões para a existência de novas ruínas no território de Óbidos, em função dos planos e projetos dos resorts não concluídos.

Na fala da entrevistada da Agência Regional de Promoção Turística do Centro (ARPT-Centro), por exemplo, foi notabilizado que a crise demonstrou a fragilidade dos

planos financeiros dos projetos imobiliários-turísticos, que não apresentavam sustentabilidade consolidada em capital próprio, embora se beneficiassem de uma estreita relação com a banca. Quando esta caiu, os empreendimentos, em consequência, tiveram que parar as obras. Portanto, não terá sido apenas a crise global a determinar o fracasso dos projetos e a gerar novas ruínas imobiliárias-turísticas, mas também a forte dependência dos bancos e financeira revelada por esses empreendimentos. A posse de capitais próprios suficientes para a execução dos projetos poderia garantir a conclusão e alçaria maiores possibilidades de sucesso, mesmo diante de uma situação de crise internacional, ainda que houvesse alterações da ideia inicial.

Em períodos de crise financeira, os bancos, ao falirem, levam também à falência de vários setores ao redor do mundo. De acordo com Harvey (2011), tudo depende de quanto os bancos e financiamentos estão inseridos nos negócios e nas sociedades. O efeito da recessão global é diretamente relacionado a esse envolvimento. Em Óbidos, na altura de crise de 2008, os investimentos que estavam mais interligados e dependentes da banca foram, por conseguinte, os mais afetados. A dificuldade em impulsionar os resorts teve uma provável relação com os pedidos de financiamento bancário por parte dos investidores para manter os seus projetos ativos.

A discussão acerca dos bancos financiadores dos investimentos existentes em Óbidos foi um ponto bastante ressaltado nas entrevistas realizadas. A presença dos bancos para a realização dos empreendimentos foi tida como primordial.

O entrevistado da Confederação de Turismo de Portugal afirma que em Portugal havia/há o hábito de inflacionar os valores de projetos imobiliários-turísticos e os promotores dos empreendimentos requisitavam aos bancos um montante de investimento e de financiamento acima do que realmente era necessário, fato que ocasionava uma imparidade administrativa que gerava dificuldades de gestão dos bancos, sendo também impactante à crise. Apesar de tal prática ser reconhecida no âmbito nacional, não foi apontada por ele ou por qualquer outro agente entrevistado nos casos estudados em Óbidos. Entretanto, ainda de acordo com o agente da Confederação de Turismo de Portugal, o dinheiro era obtido com facilidade, sendo essa, também, uma das causas centrais da crise. Tal facilidade permitia que os projetos fossem completamente financiados apenas com “ideias no papel”, sem qualquer garantia. Além disso, os bancos financiavam também os projetos e a aquisição dos apartamentos aos consumidores, o que revela a dependência completa da banca para o mínimo sucesso dos empreendimentos. Logo, com a suspensão de financiamentos em consequência da queda da banca, não só a finalização dos projetos foi comprometida, como as novas

compras e a construção dos imóveis foram impossibilitadas.

Para evitar esta situação, o entrevistado da Câmara Municipal de Óbidos afirmou que seria ideal exigir dos empreendimentos a venda de cerca de 60% do previsto no projeto inicial para que a obra obtivesse financiamento. Desta forma, investir-se-ia em algo concreto, e não apenas em projetos sem um mínimo executado, ou como dito: “que não saíram ainda do papel”. A facilidade do acesso ao financiamento bancário sem uma exigência comprovativa da possibilidade de pagamento desses financiamentos resultou nas insolvências. A dimensão especulativa do capital fica, assim, visível nos financiamentos dos empreendimentos. Os bancos os financiaram na expectativa de rentabilizar e obter mais-valias desses empreendimentos, mais interessados na aquisição de riqueza que na produção das mesmas (Naredo, 2009).

A crise surgiu na maioria das entrevistas como um ser abstrato, sendo a culpa remetida a essa situação económica vivenciada mundialmente. A ideia de que a crise foi um acontecimento fortuito e imprevisível, como uma espécie de desaire natural, parece subjacente a alguns discursos. No entanto, alegar que a crise é a única causa explicativa para o fracasso dos empreendimentos imobiliários-turísticos de Óbidos talvez não seja razoável e, quiçá, menos ainda associá-la ao fator sorte. A crise tem forte impacto nos mais diversos setores da economia de um país, mas nem sempre responde na íntegra pelas falências ou insucessos.

Para a entrevistada da ARPT-Centro, a dificuldade encontrada em erguer os resorts em Óbidos não foi apenas a falta de robustez financeira dos investidores, mas também uma medida adotada por estes na intenção de se resguardarem. Como os investimentos não tiveram êxito de imediato, os investidores recuaram o desenvolvimento e a conclusão dos empreendimentos. Foram reticentes quanto à espera de compradores e optaram por aguardar uma recuperação económica capaz de dar prosseguimento à construção dos empreendimentos, a fim de garantirem lucro.

Segundo Schumpeter (2003), no capitalismo há a noção de destruição criativa, através do qual o próprio sistema organiza a sua destruição para que ocorra uma reconfiguração capaz de possibilitar novos campos de criação de riquezas. As ruínas desses empreendimentos sugerem ser parte desse processo de remodelação do sistema, deixadas de lado à espera que uma nova possibilidade de vendas possa ressurgir.

As causas para o fracasso relatadas pelos stakeholders ligados aos resorts foram sempre relacionadas com dificuldades de comercialização e nunca com o mau planeamento ou dificuldades de gestão.

Tabela 15 – Causas atribuídas pelos stakeholders para o fracasso dos empreendimentos imobiliários-turísticos em Óbidos, Portugal.

	ARPT Centro	Conf. Tur. Português	CCDR- LVT	APR	Turismo do Centro	Câmara de Óbidos	Bom Sucesso	Royal Óbidos	Quinta de Óbidos	West Cliffs	Sind. dos trab.
Regras do ordenamento			•								
Turismo incipiente no município	•				•						
Relação com a banca (Dependência excessiva de crédito)	•	•			•	•					
Recuo dos investimentos por parte dos investidores (medida protecionista)	•										
Crise financeira global			•			•	•	•	•	•	
Falta de capacidade de gerência					•						•
Foco em um único atrativo (golfe)						•					
Projetos de caráter excessivamente imobiliário		•									•
Excessiva dimensão dos empreendimentos					•						•
Otimismo desmedido							•				
Oferta alta para a demanda					•						
Dificuldade de escoamento (em razão dos valores elevados dos projetos)	•			•							
Tempo de implementação do projeto excessivo								•	•		
Cancelamentos de contratos de compra e venda dos imóveis							•	•	•		
Baixo número de vendas dos imóveis								•	•	•	

Para os gerentes/proprietários dos resorts, houve situações diversas que explicam as causas das ruínas e/ou fracasso dos empreendimentos. Segundo o entrevistado do Resort Bom Sucesso, a implosão do BES impossibilitou ainda mais a aquisição das moradias, dado que o banco era o principal parceiro para financiamento aos compradores, a par da Caixa Geral de Depósitos. Na sua opinião, o insucesso do empreendimento é resultado dos problemas estruturais da banca portuguesa, com excessivo otimismo no financiamento de projetos imobiliários de grande porte e exposição ao crédito malparado. A crise na banca refletiu-se na retração da compra de imóveis por parte dos investidores nacionais e estrangeiros e também no corte de financiamento para dar continuidade ao projeto. Além disso, o momento económico em que o empreendimento surgiu foi particularmente inoportuno, já que coincidiu com a grande recessão global.

Como Aalbers (2009) recorda, a crise não abalou apenas investimentos em Wall Street ou nos bancos europeus, mas também investidores individuais e cidades pequenas ao redor do mundo, tal como foi observado em Óbidos. Além disso, o autor sublinha que a crise ocorrida em 2008 foi acometida pela crença de que investimentos em imóveis eram um retorno garantido.

Para o entrevistado da Quinta de Óbidos, a recessão global foi a causa do fracasso do empreendimento. O entrevistado citou casos de compradores que rescindiram contratos de promessa de compra e venda. Alguns investidores foram aconselhados pelos seus assessores de que o momento não era adequado para realizar investimentos, sobretudo em Portugal, uma economia frágil da Europa do Sul.

As razões consideradas pelos representantes dos resorts e pelos entrevistados ligados à administração pública ou às associações do setor não coincidem totalmente. Enquanto os representantes dos resorts apontam essencialmente a crise económica global e problemas de comercialização, os restantes são mais incisivos em apontar problemas de planeamento e gestão. Ainda assim, um dos entrevistados ligados à gestão dos resorts considerou que houve um otimismo exacerbado da parte dos promotores, e quase todos referiram também a demora na implementação dos projetos.

É de referir que alguns dos responsáveis pelos empreendimentos entrevistados revelaram otimismo na forma como encaram a suspensão dos projetos, considerando que estão à espera de um momento de melhoria económica, que traga eventuais compradores, para então dar continuidade e instalar as infraestruturas em falta. Tal fato confirma a ideia de que as novas ruínas podem ser vistas como expressões na paisagem de estratégias defensivas dos promotores, que suspendem os projetos à espera de um

melhor ciclo económico.

6.2. O convívio com as novas ruínas e consequências percebidas para o desenvolvimento turístico de Óbidos

O aparecimento das novas ruínas associadas aos resorts fracassados ou em dificuldades acarretou consequências para o território, para as comunidades locais e para os trabalhadores. Tentamos também perceber essas consequências através do olhar dos diferentes stakeholders e os desafios colocados pelo convívio com os empreendimentos ruinosos.

Para o entrevistado da Câmara Municipal, quando um empreendimento apresenta dificuldades e não conclui a instalação de todas as infraestruturas propostas, não há nada que obrigue a construção total dos empreendimentos, sobretudo quando se registam insolvências, uma vez que há muitas brechas na legislação para serem sanadas. Compreensivelmente, não compete aos bancos finalizarem as obras, pois não foram promotores dos empreendimentos, apenas disponibilizaram os empréstimos, de modo que “fica um vácuo frente às alterações que a crise causa”. Afirmou ainda que “quando falido, o promotor desaparece e entra a administração da massa insolvente e os credores que querem, de alguma forma, receber o que perderam. Não se fala em ganhar, mas em perder o menos possível”.

Quando a administração da massa falida definida em tribunal atua sobre o empreendimento, o objetivo maior é conseguir retirar algum dividendo daquele investimento; não se pensa em desenvolver, melhorar ou gerar condições para rentabilizar o investimento já realizado. Houve situações em que mesmo os carrinhos do golfe foram vendidos, o que está previsto na lei. O entrevistado da Câmara designou informalmente esta realidade de “via verde para a venda”. Naturalmente, este tipo de estratégia levanta problemas à viabilização da componente turística dos empreendimentos independentemente da componente imobiliária.

Essa realidade, encontrada nos investimentos, demonstra a lógica empresarial que os permeia e a busca imediata de resultados económicos. Apesar de apresentarem propostas que dinamizariam o emprego, melhorariam a imagem do destino e tornariam Óbidos num destino de prestígio para a prática do golfe, por exemplo, na realidade o que prevalece é o escoamento da produção imobiliária.

Um outro fato consequente da situação de falência dos resorts foi a relação com a banca. Como os projetos não foram concluídos, era requerida pelos bancos a garantia

hipotecária para sanar ou diminuir a dívida da situação em insolvência, o que, geralmente, era os próprios empreendimentos. Ocorre que, quando o empreendimento ia para a posse do banco, a quantidade adquirida com a venda do empreendimento ou do que restava dele era muito abaixo do que realmente foi financiado através dos empréstimos para o projeto. Dessa forma, os bancos não eram ressarcidos no que haviam investido, causando ainda problemas. O entrevistado da Confederação do Turismo Português ressalta que se registaram várias situações deste género no país, o que se traduziu na queda de vários bancos portugueses, como o Banco Internacional do Funchal (Banif) e o Banco Espírito Santo (BES). O otimismo diante dos investimentos era tamanho que chegou a ser destacado pelo entrevistado com ironia: “injetou milhões e milhões, como num grande conto de fadas.”

Ativistas locais e trabalhadores assumem posições diferentes nos seus discursos. A plataforma digital “Plataforma Defender a Praia do Bom Sucesso”, que possui mais de 3.300 membros em redes sociais, organizou uma petição pública solicitando a suspensão do alvará de construção de um dos últimos resorts a ser implementado em Óbidos, o West Cliffs, antes designado Falésia d’El Rey, por incumprimento dos pressupostos iniciais previstos.

Em seu ponto principal, a petição encabeçada pelo grupo de moradores da Praia do Bom Sucesso alega que o projeto irá seguir os mesmos caminhos que os outros empreendimentos instalados na região, os quais não foram concluídos e se encontram em situação económica incerta. Além disso, alertam para o incumprimento de dois pontos essenciais para os Projetos de Interesse Nacional (PIN): a) possuírem comprovada viabilidade económica e reconhecida idoneidade e credibilidade do respetivo promotor e b) serem suscetíveis de adequada sustentabilidade ambiental e territorial. Segundo a petição, esses dois pontos não foram cumpridos pelo empreendimento, o que justifica a suspensão do alvará concedido. Todavia, a petição que solicita a revisão dos PIN na área do Bom Sucesso ainda não conseguiu o número suficiente de assinaturas para se tornar pauta de discussão no parlamento¹⁴.

De acordo com uma representante entrevistada da plataforma, a comunidade local, representada pelos assinantes da petição, não esperava que o último resort fosse implementado, visto que se percebia que o projeto não teria êxito e o município não iria ter os benefícios anunciados. No entanto, mesmo com as falências dos outros

¹⁴ “A audição dos peticionários, durante o exame e instrução, é obrigatória, perante a comissão parlamentar, ou delegação desta, sempre que a petição seja subscrita por mais de 1000 cidadãos”. (Lei n.º 43/90, de 10 de agosto. Artigo 21º, nº 1)

empreendimentos, o West Cliffs foi iniciado.

A preocupação principal dos membros desta plataforma é a alteração do modo de vida da comunidade, como o acesso facilitado à praia. A instalação dos resorts diminuiu esse acesso. Além disso, os membros da plataforma preocupam-se com a utilização elevada de água nos campos de golfe que, segundo a entrevistada, sempre constituiu um problema para Óbidos.

A entrevistada alega, ainda, que a instalação dos empreendimentos gerou impactos na localidade, desde o ruído causado pelas obras até à falta de conclusão dos mesmos, com consequências ambientais diretas no aumento das populações de insetos, roedores e outras pragas na localidade, embora não haja estudos que possam confirmar tal constatação.

A plataforma questiona também os elevados investimentos em turismo e a ausência de benefícios derivados desses investimentos para a população local, nomeadamente infraestruturas para o lazer, como áreas destinadas à realização de piqueniques, campismo ou ciclovias, por exemplo.

A preocupação com o meio ambiente também se fez presente na percepção de um representante do Sindicato dos Trabalhadores da Indústria de Hotelaria, Turismo, Restaurantes e Similares do Centro, em que questiona a localização dos resorts. Com um olhar mais abrangente do que apenas em relação ao trabalho, ele alegou que as construções em Óbidos ocorreram em áreas protegidas, sensíveis do ponto de vista ambiental, o que é um risco para aqueles ecossistemas. O entrevistado argumentou que Óbidos escolheu um caminho diferente dos outros municípios do Oeste, como Peniche, que resistiu ao crescimento de grandes empreendimentos deste tipo.

No que tange ao trabalho e aos trabalhadores, o sindicalista afirmou que há uma maior dificuldade em acompanhar os funcionários dos empreendimentos quando os negócios se apresentam insolventes. Com efeito, quando se verifica uma insolvência, o empreendimento é repartido em áreas de atuação. O campo de golfe, o hotel e o club house podem ser vendidos separadamente e administrados por empresas distintas, o que leva, por vezes, à divisão dos funcionários entre estas. Quando isso não sucede, os trabalhadores são demitidos massivamente. Todavia, de acordo com o entrevistado, poucos trabalhadores são sindicalizados, o que perfaz mais uma dificuldade no acompanhamento das consequências no âmbito do trabalho, como as demissões em massa, turnos com horários demasiado extensos, estagiários com responsabilidades e funções inadequadas para o cargo, salários atrasados, etc.

Quando questionado sobre os contratos dos trabalhadores nesses

empreendimentos, a precariedade está no centro da questão. Assegura que muitos contratos são de apenas seis meses, fator com peso na desvalorização da atividade. A baixa valorização dos trabalhadores reflete-se na maneira como os empregados trabalham e, conseqüentemente, influencia a qualidade da prestação do serviço.

Para o representante sindical, trabalhar em empreendimentos de grande porte é atrativo na medida em que ter no currículo a constatação de experiência de trabalho em um resort na costa portuguesa é uma vantagem significativa para a carreira. No entanto, quando se deparam com a realidade do trabalho, especialmente em resorts ruins como os encontrados em Óbidos, os baixos salários e os horários prolongados, sem perspectivas de progressão, os trabalhadores dificilmente mantêm-se empregados nesses empreendimentos pelo tempo idealizado.

Para González e Mantecón (2014) há uma articulação da economia imobiliária-turística e os fluxos de mobilidades destinados a gerar uma ideia de prosperidade para as localidades. No entanto, os impactos percebidos por essa junção são regressivos ao desenvolvimento local, com pouca diversidade económica, dependência à atividade e baixa ocupação dos trabalhadores locais.

Em complementação ao olhar sobre as ruínas dos empreendimentos imobiliários-turísticos no que diz respeito ao trabalho, a percepção dos trabalhadores de um dos resorts estudados ressalta que, em um resort que previa empregar mais de 200 pessoas, atualmente estão 28 funcionários empregados.

Embora a situação dos trabalhadores esteja coadunada com as questões levantadas pelo entrevistado do Sindicato, ao atestarem cumprir expediente diário de oito a dez horas e receber o salário mínimo, os mesmos entrevistados alegam estarem satisfeitos com as funções exercidas. Não obstante isto não se traduz, contudo, em uma satisfação global no emprego, dado considerarem a procura de uma área melhor para trabalharem, em função do baixo salário pago no setor do turismo.

Todos os entrevistados estavam a trabalhar há menos de um ano no empreendimento. Tal fato foi relevante nas entrevistas, dado o cenário de preocupação dos trabalhadores com o fato de não terem estabilidade no emprego e recearem que os contratos não fossem renovados. Foram também reportadas situações de estágio não remunerado, onde estudantes das escolas técnicas das redondezas fornecem estudantes ao empreendimento para adquirirem experiência.

Os entrevistados apresentaram graus de formação diversos, como licenciatura e mestrado, e na maioria dos casos falam duas línguas para além do português (geralmente inglês e espanhol). São moradores dos municípios circundantes, como

Peniche e Caldas da Rainha, e afirmam que uma das vantagens de trabalhar nestes empreendimentos é a proximidade da sua área de residência.

Estes trabalhadores alegaram, ainda, dificuldades em trabalharem num empreendimento não concluído, especialmente pela incerteza da continuidade, pois não sabem se o empreendimento vai dar prosseguimento às atividades ou por quanto tempo ainda se manterão ativos. Referiram também a dificuldade de terem de lidar com os clientes insatisfeitos com a situação de ruína e o aspeto de abandono.

Algumas das entrevistas aos trabalhadores decorreram com a presença do gerente responsável pela área nas quais exerciam suas funções. Foi perceptível, nestes casos, o constrangimento dos entrevistados ao falarem de questões relativas ao trabalho exercido, pelo que na maior parte dos casos evitaram aprofundar o tema. No entanto, nas entrevistas em que foi possível garantir a privacidade das informações obtidas, questões relativas às difíceis condições de trabalho, à precariedade contratual, aos baixos salários e à inconstância de pagamentos foram frequentes.

6.3. Soluções e perspectivas

Diante das ruínas dos empreendimentos, questionamos os stakeholders quanto às perspectivas de futuro e às soluções preconizadas para o prosseguimento dos projetos ainda que precariamente instalados. Quando interrogados acerca da solução, a falta de esperança para uma resolução de curto prazo foi elevada.

Segundo o entrevistado da Câmara de Óbidos, o futuro passa por se ter mais cautela e tentar escoar os resorts, afirmando que esta situação se irá normalizando. Os resorts encontraram uma falha na legislação que não esclarece como proceder em caso de insolvência dos resorts, revelando que “dessa maneira não há de quem se cobrar que os resorts, no caso de falidos, assumam a finalização das obras”.

Já a entrevistada da CCDRLVT afirma que os próximos projetos não serão assim, uma vez que o novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial obriga a que tenha de ser comprovada a viabilidade financeira para a execução dos empreendimentos. A mesma entrevistada recordou também que a recente revisão da lei de bases da política de solos, ordenamento do território e urbanismo assegura que, ao ser autorizada a construção de empreendimentos de grande porte, como por exemplo os conjuntos turísticos, se não for cumprido o prazo de instalação verificar-se-á a reversão do solo, passando de urbano para rural. Todavia, não há qualquer normativa legal ou diretriz do Estado português quanto ao que fazer com os resorts anteriores. Existe um

vasto debate, inclusive por via de conferências, acerca do tema, a fim de se chegar a uma solução relativamente a esses empreendimentos, muito embora a complexidade presente em razão de questões jurídicas dificulte qualquer desfecho.

A CCDRLVT está mais cautelosa quanto à revisão dos planos diretores de outros municípios. A entidade alerta, discute e integra as discussões em relatório, a fim de prever e controlar situações como as que ocorreram em Óbidos, que acabaram por ficar na dependência de ações dos proprietários.

Todos os entrevistados concordaram que qualquer eventual atitude para com os empreendimentos deveria ou só poderia vir por parte da iniciativa privada, os únicos legitimados a tomar em mãos tais projetos.

No que consta às soluções apresentadas pelos próprios gestores dos resorts, observou-se que os empreendimentos se valem dos equipamentos turísticos que primeiramente foram implementados, como o golfe, o hotel, o country club. Os conjuntos turísticos utilizam-se dessas valências como uma forma de rentabilizar o que foi investido, ainda que de forma insuficiente.

O Resort Bom Sucesso, por exemplo, revendeu a exploração turística das casas para a empresa Onebiz, de maneira a rentabilizar os imóveis construídos. O resort ainda mantém a característica de disponibilizar as moradias construídas para hospedagem de turistas. Além disso, o campo de golfe recebe campeonatos nacionais e internacionais, com a hospedagem desses jogadores nas casas do resort, e assegura todo o aluguer de equipamento, carrinhos, assim como o uso dos espaços de restaurante.

O Royal Óbidos aposta fortemente no hotel, com pacotes promocionais e festas corporativas, além de alojamento para os golfistas. Como o seu vizinho, também aposta no campo de golfe para a dinamização do empreendimento, recebendo campeonatos que rentabilizam as infraestruturas de apoio à prática desportiva e as componentes de hotelaria e restauração.

A Quinta de Óbidos utiliza o centro hípico como uma forma de dinamizar economicamente o empreendimento, com aulas de equitação que rentabilizam um pouco do que foi investido, segundo o entrevistado. Já o West Cliffs faz uso apenas do campo de golfe. Impossibilitado de alojar os jogadores, o empreendimento estabeleceu uma parceria com o empreendimento Praia d'El Rey e instala os golfistas que usam o seu campo no Hotel Marriott desse outro loteamento. Todas estas soluções são precárias e não permitem resultados tão lucrativos como se o empreendimento estivesse a funcionar completamente.

CAPÍTULO 7. A percepção dos stakeholders de Tibau do Sul sobre o fracasso dos investimentos imobiliários-turísticos

A pesquisa decorreu de maneira muito semelhante em Tibau do Sul, buscando minimizar as diferenças entre as informações recolhidas, embora tenha sido considerado o contexto local e suas peculiaridades, que acabaram por definir novas questões e novos traçados ao longo das entrevistas. Assim, foi possível adotar, basicamente, a mesma estrutura em ambos os capítulos que discutem a percepção dos stakeholders (6 e 7). A intenção não foi outra senão facilitar um olhar paralelo às duas áreas estudadas.

Portanto, após ter descrito as novas ruínas do turismo residencial de Tibau do Sul no capítulo 6, iremos neste capítulo discutir as causas do surgimento destas novas ruínas e os seus efeitos no local a partir de um acareamento da interpretação do fenómeno por diversos agentes locais, desde representantes do poder público do município, associações regionais e locais do setor turístico, empresários, gestores e trabalhadores dos empreendimentos, além de membros de associações locais e agentes imobiliários.

Os condomínios ruinosos, apesar de alterarem a paisagem com suas estruturas decadentes, pouco influem, pelo menos segundo o olhar dos entrevistados, na dinâmica do turismo residencial local. Dos cerca de 40 condomínios encontrados em pesquisa de campo, só quatro estavam em ruínas. A visibilidade dessas situações na paisagem é muito menor do que em Óbidos. Também por isso, as questões relativas às razões do insucesso desses projetos constituíram uma temática de difícil abordagem com os stakeholders do mercado imobiliário-turístico, sendo necessário fazer um esforço junto a estes para rememorar a existência de tais empreendimentos, mostrar-lhes fotografias, relembrar-lhes nomes, datas e localizações.

Os motivos do insucesso e do arruinamento dos projetos apontados pelos stakeholders em Tibau do Sul são mais circunstanciais ou fortuitos do que os apontados pelos stakeholders entrevistados em Óbidos. Mesmo que as razões apontadas se assemelhem entre os discursos, como o capital insuficiente por parte dos investidores, o fracasso tende a ser visto como específico para cada projeto. É possível perceber que as causas aqui apontadas são, basicamente, de ordem privada, relacionadas com problemas jurídicos, má programação dos investimentos, fraudes, incompatibilidade dos projetos com as legislações aplicadas à época e outras de carácter pessoal. Tanto que as informações alcançadas vieram quase que exclusivamente dos entrevistados representantes dos empreendimentos.

7.1. As causas atribuídas pelos stakeholders para a existência das novas ruínas dos condomínios em Tibau do Sul - Brasil

A principal causa indicada pelos entrevistados foi a falta de capital dos investidores para a conclusão do projeto. Esta é uma questão que necessita, talvez, de um olhar mais abrangente, dado que racionalmente um investidor evitaria pôr um projeto em prática sem capital suficiente para seu sucesso. Quando um projeto é pensado para ser aplicado em determinado prazo e com determinado orçamento, é necessário ponderar contrariedades que possam surgir ao longo do processo e definir planos de recurso para cenários adversos. Além disso, há uma percepção sobre a influência da rigidez da legislação e entraves burocráticos sobre os casos de insucesso encontrados.

Apesar da perspectiva de que os condomínios ruinosos pouco influem na dinâmica do turismo imobiliário local, o entrevistado da Associação para o Desenvolvimento Turístico e Imobiliário do Nordeste (ADIT) volta o olhar para as ruínas, ao considerar que elas podem, justamente, simbolizar as dificuldades enfrentadas para empreender na localidade. Isso faz com que o município perca investimentos que vão para municípios vizinhos ou até outros estados, quando, segundo ele, há desvantagens em Tibau do Sul por ser um município mais burocrático e mais fechado ao diálogo para atrair investidores.

No caso dos condomínios em ruínas em Tibau do Sul, a legislação parece ter sido o maior entrave aos investidores. Segundo estes, as leis ambientais do município são severas, embora seja notável que, dos representantes dos quatro empreendimentos entrevistados, três reconheceram que os empreendimentos não cumpriram legislação ambiental, o que acarretou atrasos e gastos para além do previsto (Tabela 16).

O entrevistado da ADIT enfatizou a rigidez das regras do município e do Estado, particularmente associadas ao ambiente, e afirma que esta foi a causa fulcral do arruinamento dos empreendimentos estudados. As exigências dos órgãos públicos quanto às licenças ambientais, como a proteção da falésia costeira e a criação das áreas de proteção, foram um “empecilho” grave que impediu os condomínios de serem finalizados. Tudo isso, de acordo com ele, é muito dispendioso e leva a que os investidores desanimem e desistam de concluir o que começaram, além de constranger novos investimentos.

De forma a justificar a importância de uma flexibilização da legislação ambiental, este entrevistado afirma que, se o município mantivesse a sua característica rural inicial, haveria muito menos reservas de mata ou de floresta do que há agora. Questiona a razão de tantas restrições, da rigidez das leis locais e da burocracia associada, razões que atrela às desvantagens para captação de investimentos pelo município.

O uso da natureza pelo turismo é encontrado nos discursos dos entrevistados, dos quais se pode perceber a capacidade de preservação do município como uma das causas que justificaram o investimento no turismo e no imobiliário na localidade. No entanto, quando a natureza e as leis que a resguarda são impeditivas para o desenvolvimento de mais empreendimentos, a importância da preservação da natureza é relativizada.

Para Lefebvre (2012) a natureza ou o direito a ela entrou como prática social em favor dos lazeres. “Os lazeres comercializados, industrializados, organizados institucionalmente destroem essa ‘naturalidade’ de que nos ocupamos para a comercializar e para nela comercializar.” (Lefebvre, 2012, p. 118). Para o autor, a natureza e o direito a ela são negados pelo urbano. Há uma reivindicação de se voltar ao campo, ao rural, mas esses desejos desviam-se do direito à cidade e ao crescimento urbano. De certo modo, soa semelhante à colocação do entrevistado da ADIT, que destaca a dificuldade de aumentar o número de construções e de negociações, mas que justamente aquilo que valoriza o local e atrai os turistas é tido como prejudicial, isto é, a preservação da natureza.

O caso do Pipa Paradise exemplifica esta relação entre a legislação ambiental e entraves no desenvolvimento dos projetos. O entrevistado da Prefeitura Municipal de Tibau do Sul relatou que a construtora responsável tinha em curso diversas outras obras na Região Nordeste e havia atravessado dificuldades financeiras. As iniciativas

consideradas secundárias, como o condomínio na Praia da Pipa, ficaram a aguardar a conclusão de outros projetos, o que acarretou no atraso da sua finalização.

O próprio agente entrevistado do Pipa Paradise confirmou que houve atrasos na instalação do empreendimento e que foi necessário solicitar uma extensão ao prazo do alvará. Para a extensão do prazo, o empreendimento foi obrigado a realizar um novo estudo de impacto ambiental, visto que a área de instalação do empreendimento passara a ser englobada por uma área ambientalmente protegida, circunstância que atrasou ainda mais a sua construção. A demora em finalizar o empreendimento e a mudança do enquadramento legal ambiental do local neste íterim levaram a inúmeras interrupções das obras, o que se terá refletido no baixo número de vendas.

De certo modo observa-se, para cada um dos empreendimentos ruinosos, questões de foro privado a impactarem com maior peso para o insucesso dos empreendimentos. Acerca do condomínio Lago Azul, o entrevistado da Associação dos Hoteleiros de Tibau do Sul e Pipa informou que o investidor enganou os compradores com um projeto megalômano, onde se prometia inclusivamente uma praia artificial, mas que além de não cumprir com o prometido, fugiu do país com o dinheiro dos compradores antes da construção das habitações. Diversas fontes ouvidas referiram que o investidor não pretendeu vender as unidades do condomínio para compradores da região, mas que procurou fazer a sua comercialização apenas em Espanha e Portugal, sem, todavia, relacionarem o insucesso das vendas com a recessão global de 2008 e depois a crise da dívida soberana nos países da Europa do Sul.

O entrevistado da Pousada Filomena alegou que uma das causas associadas à sua decadência foi a morte de um dos proprietários, português, e que o negócio se encontrava sob intervenção da justiça para realização do inventário e possível venda do empreendimento. Com a retração económica portuguesa e brasileira e as dificuldades de gestão frente a essa conjuntura económica, situação agravada pelo falecimento de um dos sócios, o projeto não foi levado adiante.

O entrevistado ligado ao Condomínio Terra do Sol também associou as causas do fracasso desse empreendimento a condições específicas, como a falta de recursos financeiros para a sua finalização e a ausência de licenciamento ambiental, o que acarretou no embargo das construções. Segundo um dos proprietários entrevistados, apesar de ter sido negada a licença ambiental para a instalação do empreendimento, e na tentativa de não perder o que havia sido investido até então, foi necessário conseguir as autorizações, o que acresceu ao prejuízo por volta de 100 mil euros. Todavia, ainda assim o empreendimento não obteve êxito em conseguir as autorizações para dar

prosseguimento à construção e consequente venda das casas.

Para acentuar a dificuldade da implementação do projeto, o dono do empreendimento acusou de furto o então engenheiro responsável. Segundo ele, o engenheiro desviava o dinheiro que o proprietário enviava de Portugal para a construção do empreendimento. Sem autorização para dar continuidade às obras e, conseqüentemente, sem conseguir vender as habitações, o empreendimento encontra-se em ruínas, sem sequer ter sido utilizado.

Portanto, as causas das ruínas dos condomínios no município de Tibau do Sul, apesar de serem influenciadas por adversidades variadas e muitas vezes comuns, na percepção dos stakeholders, os insucessos dos empreendimentos foram determinados por questões inerentes a cada projeto. Em alguns casos, houve alterações na legislação ambiental que vieram criar obstáculos inicialmente não existentes. Em outros casos, pode-se inferir que o desconhecimento dos promotores em relação ao quadro jurídico e ao modus operandi da administração brasileira em matéria de licenciamento também tenha sido um fator. A maneira administrativa do município e a legislação ambiental para tais empreendimentos podem também ter criado dificuldades a pequenos promotores portugueses, pouco familiarizados com investimento no Brasil.

Destarte, a falta de cumprimento da legislação ambiental foi recorrente em todos os casos, o que influenciou sobremaneira o insucesso dos empreendimentos. A legislação de ordenamento do ambiente e de salvaguarda das dunas e falésias do município, amenidades valorizadas e exploradas turisticamente, foi duramente criticada pelo entrevistado da ADIT, sendo vista como obstáculo ao desenvolvimento do imobiliário turístico voltado para os benefícios a curto prazo, desconsiderando o valor das amenidades naturais garantidas pela legislação ambiental.

7.2. O convívio com as novas ruínas dos projetos imobiliários-turísticos e as conseqüências percebidas para o desenvolvimento turístico de Tibau do Sul

Assim como em Óbidos, além das entrevistas com agentes públicos e instituições ligadas ao desenvolvimento do turismo municipal, foram também realizadas entrevistas com os trabalhadores e a comunidade local. Tais entrevistas decorreram na prerrogativa de perceber os efeitos desses investimentos no trabalho e nas comunidades.

Em Tibau do Sul foi entrevistada uma associação de moradores, a AMA Pipa (Associação dos Moradores e Amigos da Praia da Pipa). O representante entrevistado afirmou que o objetivo da associação é exigir dos gestores públicos ações que melhorem

o ordenamento do território, especialmente voltadas para o turismo. A associação financia, ainda, algumas ações no município, como melhoria e reparação de viaturas policiais, instalação de câmeras de segurança, campanhas de coleta seletiva, entre outras atividades. Na concepção do entrevistado, o município encontra-se em decadência, sendo necessário tomar ações urgentes para que o destino turístico não perca ainda mais turistas e, conseqüentemente, investidores.

No decorrer da entrevista, no entanto, foi possível perceber que a associação era, na realidade, constituída por investidores turísticos, o que se apresentou como um entrave para as respostas do entrevistado, deixando-o desconfortável acerca da temática. A AMA Pipa é formada por proprietários que detêm empreendimentos turísticos na localidade e criaram a associação na intenção de exigir do setor público ações em favor do destino, colaborando com o mesmo para sanar quaisquer questões que influenciassem na qualidade do turismo.

Para o entrevistado, os condomínios que se encontram em ruínas prejudicam a paisagem. Os prédios em abandono retratam a falta de critério do município em aprovar certos tipos de empreendimentos. O entrevistado ressalta o investimento Lago Azul, que devido à sua localização, à entrada do município, tem um impacto na percepção dos turistas e dos investidores acerca do município. Por outro lado, este entrevistado avaliou que o mercado imobiliário-turístico pouco foi afetado quando comparado ao número de empreendimentos de sucesso. Os condomínios ruinosos são pouco representativos, apesar de deixarem a paisagem decadente.

Outra associação local entrevistada foi o Núcleo Ecológico da Pipa (NEP), existente há 16 anos no município, constituído por moradores e investigadores na defesa do ambiente e da sustentabilidade deste destino turístico. O NEP tem como enfoque a área da Praia da Pipa e age com base em denúncias de irregularidades encontradas na praia, mormente ligadas às áreas de proteção ambiental. O núcleo também realiza eventos que buscam informar a população residente e visitante e ainda administra uma página nas mídias digitais com a participação de mais de 6.100 membros.

O entrevistado da associação posicionou-se contrário à instalação dos condomínios imobiliários-turísticos no município, sobretudo porque “só trazem malefícios à comunidade, como a impermeabilização do solo e o provável aumento da temperatura pela redução de áreas verdes”. Ao mesmo tempo, alega que os condomínios não geram rendimento nem aos compradores das casas, quando a intenção é esta, nem ao município, apenas aos empreendedores.

Uma das problemáticas derivadas da existência de condomínios para residências

secundárias nos territórios é a dificuldade de gestão dos serviços para essa população, uma população “flutuante” que durante alguns meses do ano faz uso do fornecimento de água, saneamento, tratamento de resíduos sólidos, transporte público, enquanto em outros períodos sequer está presente. A gestão dos territórios que possuem esses condomínios é difícil, na medida em que apresentam duas realidades distintas ao longo do ano.

Isso foi demonstrado por Batista (2013) na cidade de Tibau, também no Rio Grande do Norte, que possui cerca de 10 mil habitantes e durante os meses de inverno há uma população flutuante pouco considerável, mas que durante os meses de verão passa a ter cerca de 100 mil pessoas a utilizar os serviços da localidade, o que acarreta sérias dificuldades na gestão dos seus recursos. Tal fato foi ressaltado pelo entrevistado do NEP, que afirmou que “o município não suporta a pressão habitacional que condomínios turísticos geram no saneamento e no fornecimento de água” em Tibau do Sul. Para este entrevistado, e com uma perspectiva de preservação da natureza, é preferível que os condomínios continuem em ruínas. O não funcionamento destes trouxe uma mais-valia para o meio ambiente e para a sociedade.

Quando questionado acerca das ruínas dos condomínios encontrados no município, afirmou que era uma frustração para a população local, uma vez que as estruturas foram “criadas para um futuro que nunca chegou”.

Considerados os impactos negativos que os condomínios causam no município, o entrevistado considera ter sido bom para a localidade o insucesso destes empreendimentos, dado não terem contribuído com aumento do número de pessoas a utilizarem os serviços e bens públicos municipais, já precários. Além disso, mostra-se cético quanto à contribuição para o desenvolvimento local que geralmente é prometida para justificar a implementação destes condomínios. Ceticismo fundamentado na pouca influência que os condomínios em funcionamento têm na dinâmica econômica da população local nativa.

Funcionários do único empreendimento em funcionamento foram também entrevistados para tentarmos perceber os efeitos dos insucessos dos projetos imobiliários-turísticos no trabalho. O Pipa Paradise I considerava empregar cerca de 60 trabalhadores no seu projeto inicial; no entanto, na altura do trabalho de campo, empregava 13.

Os entrevistados assinalaram que problemas laborais surgiram desde o início da construção do condomínio. A empresa teve a obra paralisada por diversas vezes, devido à falta de pagamento dos ordenados aos trabalhadores da construção. Além de greves e

protestos destes, houve ainda furto de material de construção por parte de alguns funcionários como consequência dos atrasos nos salários e do seu incumprimento. Os trabalhadores enfatizaram que esta foi uma forma de compensar o que perderam ou deixaram de ganhar. Terminada a fase da construção, os empregados atualmente contratados para trabalhar no condomínio em funcionamento são subcontratados. Seus contratos pertencem a uma empresa fornecedora de mão-de-obra para condomínios sediada em Natal, capital do estado do Rio Grande do Norte.

Ao subcontratar trabalhadores, o condomínio não tem responsabilidade sobre encargos como férias remuneradas, licenças, ficando todos estes aspetos a cargo da empresa contratada. Todavia, as funções que esses trabalhadores exercem vão além do que consta no contrato em razão do menor número de empregados disponíveis. A questão foi relatada por um dos entrevistados que foi contratado para exercer o serviço de jardinagem, mas com frequência é requisitado para realizar reparações em casas de usuários e auxiliar na organização dos parques de estacionamento.

Ramírez, Jiménez, e Becerra (2013) chamam a atenção para uma contradição entre os residentes secundários e os trabalhadores dos condomínios/resorts. Enquanto os moradores e investidores em residências secundárias usufruem da segurança social, através das aposentadorias ou pelos rendimentos que possibilitam a posse de uma outra moradia que não seja a principal, ao mesmo tempo garantem a manutenção de empreendimentos que se valem de trabalho precarizado. Os funcionários dos condomínios/resorts colaboram, através da sua força de trabalho, com a possibilidade dos usuários/moradores/visitantes gozarem dos seus direitos trabalhistas, tal como férias remuneradas e aposentadorias/reformas. Estes mesmos trabalhadores são os que vêm diminuída a capacidade de um dia poderem também gozar desses mesmos direitos, devido à insegurança laboral, aos contratos precários e à falta de direitos a que são submetidos.

Os trabalhadores de Tibau do Sul também residem nas proximidades dos empreendimentos e são originários de municípios vizinhos ou da cercania, como Goianinha e Sibaúma; recebem o salário mínimo brasileiro¹⁵ e trabalham, comumente, oito horas diárias.

¹⁵ R\$954, equivalente a 200€, aproximadamente, em 2017.

7.3. Soluções e Perspectivas

Quanto às soluções apontadas para os condomínios em ruínas, todos os entrevistados alegaram constituir um problema privado. Caberia, portanto, ao próprio mercado imobiliário-turístico resolver tais situações e não às autoridades públicas.

O entrevistado da Prefeitura Municipal afirmou, todavia, que é possível realizar uma expropriação dos empreendimentos, caso os impostos dos cinco anos anteriores relativamente ao imóvel não estejam saldados. Tal expropriação daria ao município a posse dos empreendimentos e, dessa forma, tais prédios poderiam ser utilizados pela administração pública em suas funções normais. Dessa maneira, os empreendimentos ruinosos serviriam para sanar a falta de instalações para as funções públicas que o próprio município apresenta. Um posicionamento também assumido pelo entrevistado da Associação de Hoteleiros de Tibau do Sul e Pipa (ASHTEP), ao argumentar que trazer à discussão a problemática das ruínas dos condomínios fez com que fosse sugerido à prefeitura a reabilitação desses prédios ruinosos para sua utilização como sede da Câmara Municipal de Vereadores e de repartições da própria prefeitura.

Para o único empreendimento que se encontra em funcionamento, o Pipa Paradise I, a solução encontrada foi a diminuição do projeto, construindo apenas metade das casas propostas. Além disso, houve uma mudança do público comprador, passando de proprietário de residência secundária para arrendatários de primeira residência. Dessa forma, o condomínio Pipa Paradise I disponibilizou as casas construídas para arrendamento pela população local de maior poder aquisitivo. O empreendimento, que anteriormente buscava turistas investidores, agora tem como público consumidor trabalhadores da região, como gerentes de hotéis, agentes de viagens e trabalhadores de casas de câmbio, que fazem do condomínio de turismo residencial a sua morada principal.

Ainda que as vendas não tenham ocorrido como os promotores desejavam, antes da alteração do público consumidor houve vendas a residentes secundários que ainda fazem uso do empreendimento, o que originou um uso misto do espaço e conflitos entre os moradores de primeira residência e os de residência secundária. Alguns moradores entrevistados relataram que os maiores conflitos se referem à utilização dos espaços coletivos, como festas com uso de drogas lícitas e ilícitas, e uso inadequado dos equipamentos, como a piscina, a zona de churrasco pelos usuários de residência secundária etc.

A Pousada Filomena, segundo o gerente entrevistado, tentou a renovação dos

alvarás de construção e pretende reiniciar as obras. Para a retoma do projeto, fizeram-se reformulações que incluem um centro comercial no interior do empreendimento imobiliário-turístico, de maneira a dinamizar a estrutura e fornecer outros elementos capazes de rentabilizar melhor o investimento.

O condomínio Terra do Sol, no entanto, espera que, judicialmente, seja realizada uma divisão justa dos valores entre os sócios, para a partir disso obter autorização para vender a parte do empreendimento que lhes cabe, ou as suas ruínas, a algum interessado. Enquanto isso, o empreendimento é a residência de uma família sem-abrigo, que como pagamento pela moradia faz a segurança do que resta do lugar.

CAPÍTULO 8. Conclusão

O estudo das ruínas de resorts e condomínios encontradas nos municípios de Óbidos e Tibau do Sul contam histórias de expectativas e ambições relacionadas com turismo e imobiliário que, por razões diversas, fracassaram. Ambos os municípios foram designados para serem explorados para turismo residencial, envoltos em cenários otimistas de prosperidade e desenvolvimento.

Em Óbidos, as ruínas retratam as falhas da avaliação da viabilidade dos empreendimentos no destino: a instalação de empreendimentos de grande dimensão, com foco num público de poder aquisitivo elevado, numa localidade com poucos atrativos que justificassem o investimento em alto padrão, como o que as casas desses resorts propunham, em um momento crítico da economia internacional. No município brasileiro, as ruínas estudadas evocam a fragilidade dos negócios imobiliários-turísticos alicerçados na crença de um mundo globalizado homogêneo e sem fronteiras para os investimentos, na medida em que circunstâncias locais inviabilizaram projetos.

A diferença do acesso ao crédito pelos investidores ou compradores nos dois municípios leva a efeitos díspares da crise em ambos. Enquanto em Óbidos inviabilizou diretamente a conclusão dos empreendimentos por falta de crédito, em Tibau do Sul impactou indiretamente ao reduzir o fluxo de turistas internacionais, potenciais compradores, além de influenciar a conjuntura económica local, com a qual os investidores não contavam. Evidencia-se, portanto, o que Harvey (2011) destaca sobre os efeitos distintos da crise em função do nível de investimento pelas instituições de crédito locais.

Nos municípios estudados, os mercados turístico e imobiliário estão interligados, sendo o imobiliário fortemente dependente do mercado turístico. Os destinos turísticos em questão apresentam-se como territórios rentáveis. Assim, os setores imobiliário e da construção civil valeram-se dessa característica ao investirem na produção de bens imobiliários para os turistas na intenção de torná-los investidores. Ao se aperceber desse fenómeno, o mercado de imóveis passou a fornecer mais um produto, que vincula lazer e investimento. Apesar das características territoriais de Óbidos e de Tibau do Sul levarem ao comumente observado em regiões com uma elevada taxa de atratividade por possuir áreas valorizadas, com bem-estar proporcionado através da natureza e da paisagem, os aspetos económicos determinados por suas inserções periféricas no sistema económico-financeiro global foram determinantes para o insucesso dos empreendimentos.

Em relação a Tibau do Sul, Óbidos encontra-se melhor inserido neste sistema, o que garantiu um maior acesso ao financiamento de capitais para o desenvolvimento dos empreendimentos. Por outro lado, os impactos da crise económica internacional foram mais sentidos nos empreendimentos do município português, também por seu melhor posicionamento na economia global.

A influência da crise em Tibau do Sul se deu de maneira diferente e mais ténue. Enquanto houve diminuição de turistas, potenciais investidores europeus na localidade, o mercado interno do Brasil, ainda em ascensão, favoreceu a atividade turística e a capacidade de compra por parte do público nacional. Desse modo, as causas que levaram ao arruinamento de apenas quatro empreendimentos foram relativas a questões individuais de cada investidor. Ao contrário do que se pode observar em Óbidos, afetada diretamente pela recessão económica de 2008.

Nos resorts inseridos no território de Óbidos, influenciados pela facilidade da atribuição de crédito e financiamento bancários que acelerou a crise financeira mundial de 2008, decorreu dificuldade de estruturação desses empreendimentos. Logo, viu-se como imperativa uma nova forma de ordenar que sugere novas soluções para os problemas associados às ruínas. Tais empreendimentos de grande capacidade, como os encontrados no município português, revelaram, nas entrevistas, que enquanto os resorts aguardam propostas de compra para seu resgate, adotaram medidas para manter alguma atividade nos mesmos. A Quinta de Óbidos evidenciou esta intenção ao primeiro contato com o entrevistado, que assumiu ter recebido-me por imaginar que poderia, como brasileira, colocá-lo em contato com compradores do Brasil. O West Cliffs, para não perder o prazo do alvará de construção, deu início ao empreendimento com a construção do campo de golfe, o que demonstra sua aposta no turismo em detrimento do imobiliário. Já o Bom Sucesso revendeu a exploração turística à outra empresa, enquanto o Royal Óbidos mantém o uso do hotel na expectativa do restabelecimento da economia e de investidores que deem início à construção das moradias.

Em Tibau do Sul, dado os empreendimentos serem de menor dimensão e, conseqüentemente, menos dependentes dos financiamentos bancários, é possível afirmar que a causa das falências não teve relação com bancos, mas com as conjunturas particulares em que cada projeto se insere, tais como as licenças de construção que não foram concedidas, resultando em obras que não foram finalizadas ou em uma situação de abandono ou de funcionamento precário. Três dos quatro casos analisados tiveram contrariedades frente às legislações ambientais, que os impediram de seguir com o inicialmente delineado.

A falta de regularização fundiária dos terrenos onde se inserem os empreendimentos em Tibau do Sul foi uma problemática que impediu que muitos dos condomínios ruinosos recebessem financiamento bancário, em oposição ao observado em Óbidos. No entanto, a crise econômica se manifesta no município brasileiro quando há a alteração do seu público visitante, passando de internacionais para nacionais, o que interfere diretamente no público que utiliza (ou utilizava) os condomínios imobiliário-turísticos. O público-alvo comprador do Pipa Paradise, por exemplo, eram os europeus, que acabaram por não investir na compra das casas. Logo, o condomínio alterou a função inicial das vivendas, passando-as de residências secundárias para um público internacional para primárias, arrendadas por um público regional/local.

No entanto, o município de Tibau do Sul apresenta uma diferença que importa ser considerada em relação ao município de Óbidos. Embora existam ruínas e alguns empreendimentos não concluídos em Tibau do Sul, o município apresenta dezenas de outros condomínios que funcionam plenamente e que mantêm a cadeia do imobiliário-turístico da localidade ativa. Além disso, a área ocupada pelos empreendimentos, com um total de 63.416 metros², representa apenas 0,06% da área do município, enquanto em Óbidos os quatro casos estudados ocupam 4,03% do concelho.

Outra característica encontrada nos entrevistados em Tibau do Sul foi o esquecimento da existência de empreendimentos ruinosos no município. Além de não lembrarem facilmente das ruínas, todos os entrevistados alegaram que a solução para o problema era de ordem privada e apenas os proprietários seriam responsáveis por lidar com aquelas situações. Normalmente, a atitude da sociedade frente às ruínas e espaços deletérios é a de esquecimento (Edensor, 2005). Elas são, em certo momento, deixadas de lado até que uma mudança econômica surja e as (re)desenvolva, na esperança que uma onda de crescimento reapareça.

As ruínas encontradas no território ou estão à espera de uma nova onda econômica que as reergam, como observado em Óbidos, ou estão abandonadas e se deterioram com o tempo, como encontrado em Tibau do Sul, especificamente o Condomínio Lagoa Azul.

Edensor (2005) enfatiza que deveríamos olhar para as ruínas como espaços de crítica ao capitalismo e entendê-las como sintoma do excesso de consumo de nossa sociedade. Para este autor, as críticas às ruínas são comumente feitas aos causadores dessa ruptura do sistema e, para a sociedade, o fluxo do sistema capitalista deve ser contínuo, sem interrupções como as causadas pelas ruínas.

A culpabilização pela existência das ruínas em cada um dos municípios foi

distinta. Em Óbidos, os bancos foram apontados como os principais responsáveis pelo fracasso dos empreendimentos, enquanto em Tibau do Sul foram indicados os próprios investidores como tais. Há nos discursos dos entrevistados uma aproximação ao que Edensor (2005) refere quanto à representação das ruínas no sistema capitalista, na medida em que estes consideram que as ruínas existem por uma imperfeição do sistema representada numa crise financeira; seria necessário que os bancos e os empreendedores fizessem com que o mercado seguisse seu curso, sem falhas; que, em Óbidos, os bancos fossem mais criteriosos quanto às viabilidades financeiras dos promotores e, em Tibau do Sul, os próprios empreendedores fossem mais prudentes não só quanto às suas capacidades financeiras, como também em respeito à legislação.

Em Óbidos, os bancos eram tanto financiadores dos projetos como dos compradores dos imóveis; porém, quando os empréstimos foram limitados, os projetos atravessaram momentos difíceis (Rodrigues et al., 2016). Este seria um negócio interessante para a banca, com ganhos em duas vias – ganhavam uma percentagem dos lucros dos investidores e uma parte do salário dos compradores (J. Rodrigues et al., 2016).

Para quem investe em residências secundárias, há uma confiança nos imóveis como uma aplicação segura de capital e essa crença é, na maioria dos casos, algo que influencia na decisão de compra de habitações (os imóveis são bens duráveis) (Cardao-Pito & Baptista, 2017; Queiroz, 2012; Ribes & Rodríguez, 2009). Nos casos analisados, é bem provável que a mesma crença na segurança do investimento tenha influenciado os compradores; contudo, para os que investiram na expectativa de alguma rentabilização, as ruínas apontam o contrário. Embora os imóveis permaneçam em posse dos que os compraram, a manutenção e a não geração de capitais minam a ideia de um investimento seguro. Além disso, tornou-se ainda mais difícil conseguir que outros investidores, mesmo com capital próprio, investissem nos empreendimentos, dado que a busca pelo imobiliário-turístico não está ligada apenas ao lazer, mas também à rentabilidade que o investimento pode gerar. Investir num empreendimento inconcluso ou de baixa popularidade é pouco atrativo.

Segundo Harvey (2011), o imobiliário é um capital fixo incorporado na terra, que facilita a circulação de capital móvel (financeiro, poupanças, etc). Todavia, a fixação desse capital perde valor quando não segue o fluxo esperado ao nível desses capitais móveis, ou seja, quando a rentabilidade não ocorre como esperado, gerando crises. De modo a exemplificar estes fenómenos, o autor sublinhou que “os condomínios vazios na Flórida e em Nova York, os shoppings fechados na Califórnia e

os hotéis de luxo vazios no Caribe são resultados dessa mesma história” (Harvey, 2011, p. 156).

Desses hotéis vazios e fechados, Dale e Burrell (2011) insistem na necessidade de perceber o que o seu abandono e ruína nos dizem. As ruínas são essencialmente a antítese das construções, mas é preciso ir além disto. É necessário olhar as ruínas como um sintoma. As ruínas nos contam sobre estruturas e processos de organização. Elas são reveladoras de como os processos de ocupação do espaço decorreram e de como a sociedade se organiza, nos casos estudados, de como se produzem os resorts e os condomínios, além de trazerem à discussão os motivos para os seus insucessos.

Dos resorts encontrados em Óbidos, não se pode deixar de lado outros fatores que também explicam as razões para o fracasso dos empreendimentos, além da crise global. Houve, na altura, uma dependência excessiva da procura internacional para a venda das casas nos resorts, baseada na aposta de empreendimentos de grande porte e de alto padrão arquitetónico, o que encareceu os projetos e limitou-os a um público de elevado poder aquisitivo. Tal cenário apresenta-se similar ao que Pálsson (2012) analisou em Islândia. O setor da construção civil e do imobiliário islandês investiu fortemente no campo da construção de alto padrão, o que restringia as vendas a uma pequena parcela islandesa capaz de adquirir tais imóveis. No entanto, com a crise financeira de 2008, não houve a absorção dessas propriedades. Segundo o autor, os prédios estão atualmente vazios, da mesma maneira como foram vazias as promessas de crescimento económico. Houve alienação da população desde o início dos projetos, com o custo proibitivo dos imóveis e agora pelo abandono e não uso das construções. As ruínas encontradas em Islândia e em Óbidos revelaram as estruturas económicas que agiam para o desenvolvimento dos setores da construção civil e do imobiliário, mas que frente a uma problemática financeira e económica não obtiveram sucesso.

Ademais, o município de Óbidos demonstrou dificuldade de se inserir na economia turística portuguesa como um destino capaz de atrair um público de poder aquisitivo elevado, dado o turista interessado neste destino ficar circunscrito à vila de Óbidos em busca de um turismo patrimonial. O turismo de eventos que ocorre no município, como a semana do chocolate, a feira medieval, o turismo de património, são estruturas que fazem circular um tipo de visitante, que pouco é atraído para a compra e investimento nos resorts. A dificuldade de atração se dá, inclusivamente, pela rota territorial que esses eventos possuem; eles se circunscrevem à sede do município e não se dirigem aos resorts, o que dificulta, por conseguinte, a consciência dos turistas acerca desses empreendimentos. São turistas que chegam de autocarro com agências de

viagens especializadas que organizam as visitas em poucas horas, ou turistas que chegam em carros particulares por conta própria, mas que têm o mesmo destino e objetivos do restante.

A alternativa criada por três dos quatro empreendimentos para atrair o público de golfe não foi suficiente para dar vazão à quantidade de produtos imobiliários que os empreendimentos disponibilizavam. Os quatro empreendimentos em Óbidos somados acrescentariam ao município cerca de 2 mil unidades de alojamento, com capacidade para mais de 9.500 camas. O município atualmente possui a possibilidade de alojar 1.500 pessoas em estabelecimentos hoteleiros (PORDATA, 2016) e a quantidade de camas prometida pelos resorts multiplicaria a capacidade de alojamento do município. Houve um excesso de oferta de alojamento e não houve um aumento da procura, com reflexos na oferta de emprego.

Todos os empreendimentos analisados neste trabalho tinham na criação de empregos uma das justificações para a sua construção. Por outro lado, as oportunidades de trabalho foram reduzidas e, segundo os trabalhadores entrevistados, os empregos, quando existem, são precários, mal pagos e inconstantes.

Alguns estudos, por exemplo, atestam que a escolha do tipo de turismo desenvolvido numa região pode limitar ou expandir o crescimento económico da comunidade recetora. Strapp (1988b) ao estudar Ontário, no Canadá, afirmou que o turismo de residência secundária resulta em pouca multiplicação de benefícios económicos e em aumento do número de desempregos, especialmente fora da temporada de turistas residenciais. Por outro lado, Almeida, Ferreira, e Costa (2011) afirmam que em destinos estagnados o turismo residencial pode ser uma solução interessante, dado que há um aumento na estadia dos visitantes, que gera mais receita no município a que pertence o imóvel. Já Aledo e Mazón (2004) analisaram o turismo residencial em Alicante e constataram que se verificou um declínio no turismo de Torrevieja devido à falta de planeamento urbano e ao excessivo número de casas temporárias, prejudicando assim as comunidades locais.

Para Andreu (2014), Cortés (2015) e Rye (2015), o turismo residencial afigura-se prejudicial ao ordenamento do território, à sustentabilidade ambiental e até mesmo à própria atividade turística, conduzindo a alterações e consequências várias na cultura local, prejuízos tais também levados em conta pelos stakeholders dos dois municípios estudados.

Ainda assim, o investimento na diversificação de atividades económicas mostra-se mais interessante ao desenvolvimento de uma região, uma vez que pode colaborar

com a mitigação de crises setoriais, como a que ocorreu no imobiliário. Em Óbidos, a exploração turística foi a única forma de obtenção de rendimentos pelos empreendimentos imobiliário-turísticos.

O imobiliário está fortemente dependente do turismo. No entanto, o oposto nem sempre se verifica. A atividade turística, como uma atividade âncora, atrai não apenas turistas, mas investidores. Os territórios apresentam-se como condição e meio de reprodução dessa relação entre o turismo e o imobiliário. Os destinos se tornaram espaços para o investimento em imobiliário turístico pelo Estado, ao ordená-lo para áreas com vocações turísticas, mas também pelo próprio mercado de residências secundárias, influenciados pela procura de turistas.

Logo, o insucesso dos empreendimentos aqui estudados são sintomas do modelo de negócio inserido no território, que viabiliza a construção de imóveis para satisfação do lazer de uma população seleta, que possa pagar pelas residências secundárias, em destinos com amenidades naturais a serem utilizadas por esses investidores. As insolvências e as ruínas refletem no território, através da decadência das instalações, a falha na crença de que o imobiliário é um investimento rentável e lucrativo sob qualquer circunstância. As ruínas dos empreendimentos demonstram a fragilidade do negócio, que depende do financiamento bancário ou do acesso facilitado ao território para que a sua produção (de imóveis) escoe e atinja o seu público-alvo.

As ruínas do negócio imobiliário-turístico apareceram por razões que variaram em cada realidade; no entanto, as consequências que essas ruínas causaram ao território são bastantes semelhantes. Além da alienação do espaço territorial dos municípios de parte da população, primeiramente pelos custos proibitivos dos empreendimentos, houve também a falta de cumprimento das promessas de trabalho e dinamização da economia local.

As ruínas do imobiliário-turístico sugerem que os fluxos de capitais e rendimentos devem sempre seguir de maneira lucrativa, caso contrário o mercado não apresenta um desfecho solucionador para essas intercorrências. As ruínas no território ficam à espera de que o sistema económico resgate o empreendimento. Há expectativas de que o mesmo sistema que o ruiu o recupere.

A crise global evidenciou a essência do negócio. Um mercado de venda de imóveis que faz uso do fluxo turístico para escoar uma produção de casas. No entanto, a falta de avaliação do setor turístico fez com que o retorno financeiro esperado não se efetivasse.

Por outro lado, para a comunidade local em Tibau do Sul, as ruínas se

apresentaram positivas, dado o recuo dos investimentos lançar a possibilidade de resguardar os recursos territoriais. O reduzido uso dos empreendimentos ou até mesmo sua inconclusão poupou o meio ambiente, ainda que de forma involuntária, do uso de uma grande população sazonal que habitaria as residências. Além disso, casas foram reconvertidas para primeira habitação.

Do ponto de vista do turismo, enquanto as ruínas que expressam modos de vida de civilizações passadas despertam interesse e são valorizadas para promoção do turismo, as novas ruínas depreciam o destino e a paisagem turística. As ruínas do presente, decorrentes da dinâmica do mercado imobiliário, imprimem na paisagem uma marca de degradação, fracasso e negatividade que não coaduna com a atividade turística. Tanto as ruínas tradicionais quanto as novas ruínas expressam a organização social, económica e política de um determinado tempo-espaço, sendo que as ruínas tradicionais remetem para o passado e as novas ruínas remetem para um futuro que não veio. No entanto, enquanto as ruínas tradicionais possuem um valor simbólico e cultural passível de ser apropriado e comercializado turisticamente, as novas ruínas, decorrentes de intervenções, projetos e negócios fracassados, não possuem valor de troca ou apresentam dificuldades para sua realização, nem valor simbólico, não agregando valor ao destino turístico.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aalbers, M. (2009). Geographies of the financial crisis. *Area - Royal Geographical Society*, 41(1), 34–42. <https://doi.org/10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x>
- Ab'Saber, A. N. (1999). Dossiê Nordeste seco. *Estudos Avançados*, 13(36), 59.
- Abreu, L., & Costa, A. (2017). Turismo e Litoral: Transformações Espaciais, Fragmentação Urbana e Exclusão Social no Nordeste do Brasil. *Revista Thésis*, 2(3), 334–356.
- Aguiar-Conraria, L., Alexandre, F., & Pinho, M. C. de. (2012). O euro e o crescimento da economia portuguesa: uma análise contrafactual. *Análise Social*, XLVII(203), 1–23. Retrieved from <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1341932946Y9vQN8oq3L110KW9.pdf>
- AICEP. (2017). *AICEP Portugal Global. Portugal - Ficha País*. Lisboa, Portugal: AICEP Portugal Global.
- Aledo, A. (2008). De la tierra al suelo: paisaje y el nuevo turismo. *ARBOR Ciencia, Pensamiento y Cultura*, 184(729), 99–113.
- Aledo, A., & Mazon, T. (2004). Impact of residential tourism and the destination life cycle theory. *Sustainable Tourism*, 25–36. <https://doi.org/10.2495/ST040031>
- Aledo, A., Demajorovic, J., & Galanes, L. (2000). Causas y consecuencias de la globalización del turismo de segunda residencia: del Medirerráneo español al litoral nordestino brasileño. In *X Congreso Español de Sociología*.
- Aledo, A., Garcia-Andreu, H., & Ortiz, G. (2013). Evaluación participativa de los impactos sociales del turismo residencial y meta- análisis de resultados: un caso de estudio en Pipa (Rio Grande do Norte, Brasil). *Turismo & Sociedade*, 6(1), 16–41.
- Aledo, A., Loloum, T., Ortiz, G., & Garcia-Andreu, H. (2013). El turismo residencial internacional en el Nordeste de Brasil : un análisis de partes interesadas. *Reis. Revista Española de Investigaciones Sociológicas.*, (142), 3–24. <https://doi.org/10.5477/cis/reis.142.3>
- Aledo, A., Mazon, T., & Mantecon, A. (2007). La insostenibilidad del turismo residencial. In D. Lagunas (Ed.), *Antropología y turismo : claves culturales y disciplinares* (pp. 185–208). Plaza y Valdez.
- Almeida, B. (2016). Megaeventos esportivos, política e legado: o Brasil como sede da Copa do Mundo Fifa 2014 e os Jogos Olímpicos e Paralímpicos Rio 2016. *Espacio Abierto. Cuaderno Venezolano de Sociología*, 25(2), 53–93.
- Almeida, C. (2009). *Aeropostos e Turismo Residencial: do Conhecimento às*

- Estratégias* (Tese de doutoramento, Universidade de Aveiro). Universidade de Aveiro. Retrieved from <http://ria.ua.pt/handle/10773/1851>
- Almeida, C. (2011). Território, mercado imobiliário e a habitação. In E. Castro, J. Marques, & P. Batista (Eds.), *1ª Conferência de Planeamento Regional e Urbano* (pp. 21–38). Aveiro: Universidade de Aveiro.
- Almeida, C., Ferreira, A., & Costa, C. (2011). A importância da segunda habitação em destinos maduros: O caso do Algarve. In J. M. J. Almonte (Ed.), *Recursos, potencialidade y modelos turísticos en el Baixo Alentejo, Algarve y Provincia de Huelva* (pp. 395–413). Huelva: Universidad de Huelva.
- Ana Cristina Campos. (2016). Mortalidade infantil continua em queda no Brasil. Retrieved June 3, 2018, from <http://www.brasil.gov.br/saude/2016/11/mortalidade-infantil-continua-em-queda-no-brasil>
- Andrade, M. C. de. (2004). *A questão do Território no Brasil*. São Paulo - SP.
- Andreu, H. G. (2005). Un acercamiento al concepto de turismo residencial. In A. Aledo & T. Mazón (Eds.), *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas* (pp. 55–70). Alicante: Aguaclara.
- Andreu, H. G. (2014). El círculo vicioso del turismo residencial: análisis de los factores locales del boom inmobiliario español. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 12(2), 395–407. Retrieved from <http://www.pasosonline.org/articulos/download/file?fid=57.692>
- Araujo, C. P. D. E. (2011). *Terra à vista: O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários* (Tese de doutoramento, Universidade de São Paulo).
- Arnold, J., & Jalles, J. (2014). Dividing the Pie in Brazil: Income Distribution, Social Policies and the New Middle Class. *OECD Economics Department Working Papers*, (1105). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.1787/5jzb6w1rt99p-en>
- Assis, L. (2003). Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. *Revista Território - Rio de Janeiro*, VII(11–13), 107–122.
- Assis, L. (2009). Segundas residencias y multiterritorialidad en el nordeste brasileño: el aumento del turismo residencial. In A. Mazón, Tomás; Huete, Raquel y Mantecón (Ed.), *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial* (pp. 175–191). Barcelona: Icaria.
- Assis, L. (2012). *Entre o turismo e o imobiliário: velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da multiterritorialidade - Camocim/CE* (Tese de

- doutoramento, Universidade de São Paulo).
- Augé, M. (2003). *El tiempo en ruinas*. Barcelona: Editorial Gedisa. Retrieved from <http://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=16635>
- Baer, W., Dias, D. A., & Duarte, J. B. (2013). The economy of Portugal and the European Union: From high growth prospects to the debt crisis. *Quarterly Review of Economics and Finance*. <https://doi.org/10.1016/j.qref.2012.06.002>
- Barbosa, C. (2005). Segunda residencia e cidade difusa. In *X Colóquio Ibérico de Geografia* (pp. 1–21). Évora: Universidade de Evora.
- Barbosa, L., & Coriolano, L. (2015). Políticas territoriais de turismo no Nordeste: o PRODETUR como estratégia para o desenvolvimento turístico dos territórios. *Geosaberes: Revista de Estudos Geoeducacionais*, 6(3), 255–277.
- Barretto, M. (2009). Interfaces entre turismo e migrações: uma abordagem epistemológica. *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 7, 1. Retrieved from <http://www.pasosonline.org/Publicados/7109/PASOS16.pdf#page=9>
- Bartholo, R., Byrsztyn, I., Fratucci, A., & Assad, L. (2017). E agora, Rio? O turismo pós-megaeventos. *Caderno Virtual de Turismo*, 17(1), 8–10.
- Batista, J. (2013). *A Vilegiatura e a Urbanização em Tibau/RN* (Tese de mestrado, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.).
- Baudrillard, J. (2017). *A sociedade do consumo*. Edições 70.
- Bauman, Z. (2008). *Vida para o consumo*. Zahar.
- BCB. (2017). *Estoque de investimentos diretos no País (IDP)*. Brasília, Brasil: Banco Central do Brasil.
- BCB. (2018). *Estatística do setor externo*. Brasília, Brasil: Banco Central do Brasil.
- Benson, M., & O'Reilly, K. (2009). Migration and the search for a better way of life: A critical exploration of lifestyle migration. *Sociological Review*, 57(4), 608–625.
- Bezerra, M. M. O., & Clementino, M. do L. M. (2012). Bolhas imobiliárias em destinos turísticos: uma exploração preliminar. *Turismo Em Análise*, 23(2), 308–332.
- Bielza de Ory, V., & Bohl Pazos, R. (2009). El turismo residencial y su impacto en la estructuración territorial de Lima Metropolitana. In A. Mazón, Tomás, Huete, Raquel y Mantecón (Ed.), *Turismo, ubranización y estilos de vida: las nuevas formas de movilidad residencial* (pp. 145–160). Barcelona: Icaria.
- BNB. (2005a). PRODETUR - Visão - Consolidando o desenvolvimento turístico no Nordeste. Retrieved March 14, 2017, from https://www.bnb.gov.br/inicio?p_p_id=101&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_101_struts_action=%2Fasset_publisher%2Fview_content

- &_101_returnToFullPageURL=https%3A%2F%2Fwww.bnb.gov.br%2Finicio%3Fp_auth%3DWcmsMeei%26p_p_id%3D3%26p_p_lifecycle
- BNB. (2005b). *Relatório de Término de Projeto – PCR. Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (Prodetur/NE I)*. Brasília, Brasil: Banco do Nordeste do Brasil.
- Brandão, C. A. (2017). Crise e rodadas de neoliberalização: impactos nos espaços metropolitanos e no mundo do trabalho no Brasil. *Cadernos Metrópole*, 19(38), 45–69. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3802>
- Brites, S. (2007). *Estudo de Impacte Ambiental do Empreendimento Turístico Royal Óbidos Spa & Golf Resort*. Retrieved from <http://siaia.apambiente.pt/AIADOC/AIA1827/rnt182720141028163542.pdf>
- Brito-Henriques, E. (2014). Visual tourism and post-colonialism: imaginative geographies of Africa in a Portuguese travel magazine. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 12(May 2015), 320–334. <https://doi.org/10.1080/14766825.2014.887722>
- Cardao-Pito, T., & Baptista, D. (2017). Portugal’s banking and financial crises: unexpected consequences of monetary integration? *Journal of Economic Policy Reform*, 20(2), 165–191. <https://doi.org/10.1080/17487870.2016.1181551>
- Carlos, A. F. (2008). *A (Re)produção do Espaço Urbano*. São Paulo: Editora da USP.
- Carneiro, R. (2017). A economia política do ensaio desenvolvimentista. *Estudos Avançados*, 31(89), 61–66. <https://doi.org/10.1590/s0103-40142017.31890007>
- Casado-Diaz, M. a. (1999). Socio-demographic impacts of residential tourism: a case study of Torrevieja, Spain. *International Journal of Tourism Research*, 1(4), 223–237. [https://doi.org/10.1002/\(sici\)1522-1970\(199907/08\)1:4<223::aid-jtr153>3.0.co;2-a](https://doi.org/10.1002/(sici)1522-1970(199907/08)1:4<223::aid-jtr153>3.0.co;2-a)
- Castells, M. (2000). *A Sociedade em Rede* (8ª). São Paulo: Paz e Terra.
- Castro, P., Fernandes, E., & Campos, A. (2013). The Determinants of Foreign Direct Investment in Brazil and Mexico: An Empirical Analysis. *Procedia Economics and Finance*, 5(13), 231–240. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(13\)00029-4](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(13)00029-4)
- CCDRC. (2016). Datacentro - Informações sobre a região. Retrieved May 9, 2017, from <https://datacentro.ccdrc.pt>
- CCDRLVT. (2008). *Parecer da Comissão de Avaliação - Empreendimento Turístico “Royal Óbidos Spa & Golf Resort”, Concelho de Óbidos, freguesia de Vau, Epicmar – Empresa de Promoção Imobiliária da Marina de Lagos, S.A. - Processo de AIA N.º 541/2007*. Lisboa, Portugal: Comissão de Coordenação e

- Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.
- CCDRLVT. (2009). *Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo*. Lisboa, Portugal: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.
- Clout, H. D. (1971). Second Homes in The Auvergne. *American Geographical Society*, 61(4), 530–553.
- Coelho, M. H. P. (2011). Ocupação do setor de turismo no Brasil: análise da ocupação nas principais ACTs nos estados, regiões e Brasil. *Texto para Discussão – IPEA*, (1580).
- Colás, J. (2003). *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*. Universitat Autònoma de Barcelona. Retrieved from <http://dialnet.unirioja.es/servlet/dctes?info=link&codigo=4912&orden=0>
- Colás, J., & Cabrerizo, J. (2005). Multirresidencia En España: Perfiles Sociodemográficos. In *XXV Conferència Internacional de Població* (pp. 1–16). Paris: IUSSP.
- Coppock, J. T. (1977). *Second Homes: Curse or Blessing?* Oxford; New York: Pergamon Press.
- Cortés, M. M. B. (2015). Un enclave turístico y el costo social de su proceso de expansión territorial. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 5(2), 95–110. Retrieved from <http://www2.ual.es/%5Cnurbs/index.php/urbs/article/view/benavides>
- Costa, W., & Fonseca, M. (2016). Políticas públicas de turismo, investimentos internacionais e transformações espaciais: análise de um município da região metropolitana de Natal (RN). In *Anais do Seminário Anual da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo*. São Paulo: ANPTUR.
- Cravidão, F. (1989). A residência secundária da burguesia de Coimbra - Projecto de investigação. *Cadernos de Geografia*, (8), 133–163.
- Cruz, A., Ambrozio, A., Puga, F., Sousa, F., & Nascimento, M. (2012). A economia brasileira: conquista dos últimos dez anos e perspectivas para o Futuro. In F. L. de Sousa (Ed.), *BNDES 60 anos: perspectivas setoriais* (Vol. 2, pp. 13–40). Rio de Janeiro: BNDES.
- Cruz, R. (2000). *Política de turismo e território*. São Paulo: Contexto.
- Cruz, R. (2005). Políticas públicas de turismo no Brasil : território usado, território negligenciado. *Geosul*, 20(40), 27–43.
- Cruz, R. (2009a). *Geografias do Turismo: De Lugares a Pseudo-Lugares*. São Paulo -

- SP: Roca.
- Cruz, R. (2009b). Los nuevos escenarios del turismo residencial en Brasil: un análisis crítico. In T. Mazón, R. Huete, & A. Mantecón (Eds.), *Turismo, urbanización y estilos de vida: las nuevas formas de movilidad residencial* (pp. 161–174). Barcelona: Icaria.
- Dale, K., & Burrell, G. (2011). Disturbing structure : reading the ruins. *Culture and Organization*, 17(2), 107–121. <https://doi.org/10.1080/14759551.2011.544888>
- Demajarovic, J., Aledo, A., Fernandes, E., Andreu, H., & Loulom, T. (2010). Turismo Imobiliário: Uma reflexão sobre o impacto da crise financeira de 2008 e perspectivas no Rio Grande do Norte. In *V Encontro Nacional da Anppas* (pp. 1–20). Florianópolis - SC: ANPPAS.
- Demajarovic, J., Laterza, B., & Kondo, A. (2009). Complexos turísticos residenciais: uma análise do crescimento do turismo residencial no mediterrâneo espanhol e no litoral nordestino e seus impactos socioambientais. In *XXXIII Encontro da ANPAD* (pp. 1–16). São Paulo - SP: ANPAD.
- Demajorovic, J., Tur, A. A., Landi, B., & Kondo, A. L. (2011). Complejos turísticos residenciales. Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordeste (Brasil) y su impacto socio-ambiental. *Estudios y Perspectivas En Turismo*, 20, 772–796.
- DeSilvey, C., & Edensor, T. (2013). Reckoning with ruins. *Progress in Human Geography*, 37(4), 465–485. <https://doi.org/10.1177/0309132512462271>
- Dias, J. A., Correia, A., & López, F. J. M. (2015). The meaning of rental second homes and places: the owners' perspectives. *Tourism Geographies*, 17(2), 244–261. <https://doi.org/10.1080/14616688.2014.959992>
- Duda, J. I. de M., & Araujo, L. M. de. (2014). Polos do turismo no nordeste crescimento, desenvolvimento e escassez de conhecimento. *Caderno Virtual de Turismo*, 14(3), 204–218.
- Edensor, T. (2005). *Industrial Ruins: Spaces Aesthetics and Materiality*. New York: Berg.
- Fonseca, M. (2005a). *Espaço, Políticas de turismo e Competitividade*. Natal- RN: EDUFRN.
- Fonseca, M. (2005b). Políticas públicas de turismo e produção do espaço: a centralidade de Natal no espaço turístico potiguar. *Vivência*, 29, 225–238.
- Fonseca, M., & Lima, R. (2012). A segunda residência no contexto da atividade turística. Quando estamos falando de um alojamento turístico? In M. A. P. da

- Fonseca (Ed.), *Segunda residência, lazer e turismo* (pp. 51–70). Natal- RN: EDUFRN - Editora da UFRN.
- Fonseca, P., & Ferreira, M. (2016). Paulo Portas e a legitimação discursiva das políticas de austeridade. *Análise Social, LI*(221), 886–921.
- Fratucci, A. C. (2008). *A Dimensão Espacial Nas Políticas Públicas Brasileiras De Turismo : As Possibilidades Das Redes Regionais de Turismo*. (Tese de doutoramento, Universidade Federal Fluminense).
- Furtado, C. (2005). *Celso Furtado: Formação Econômica do Brasil. Formação Econômica do Brasil*. São Paulo - SP: Companhia Editora Nacional.
<https://doi.org/10.1590/S0103-40142001000300025>
- Gallent, N., Mace, A., & Tewdwr-Jones, M. (2003). Dispelling a myth? Second homes in rural Wales. *Area, 35*(3), 271–284. <https://doi.org/10.1111/1475-4762.00176>
- Gartner, W. C. (1987). Environmental impacts of recreational home developments. *Annals of Tourism Research, 14*(1), 38–57. [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(87\)90046-6](https://doi.org/10.1016/0160-7383(87)90046-6)
- Gavinho, E. (2014). *Turismo no Ait Bouguemmez (Alto Atlas Central, Marrocos): representações sociais do turismo e dos seus impactes na perspetiva da comunidade local* (Tese de Doutoramento, Universidade de Lisboa).
- Girard, T. C., & Gartner, W. C. (1993). Second home second view. Host community perceptions. *Annals of Tourism Research, 20*(4), 685–700.
[https://doi.org/10.1016/0160-7383\(93\)90091-G](https://doi.org/10.1016/0160-7383(93)90091-G)
- Göbel, H. (2015). *The re-use of urban ruins: atmospheric inquiries of the city*. New York: Routledge.
- González, R., & Mantecón, A. (2014). Turismo y negocio inmobiliario: La crisis de un modelo de desarrollo : Tres estudios de casos de Canadá, Argentina y España. *Estudios y Perspectivas En Turismo, 23*, 685–705.
- Governo de Portugal. (2018). *Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI)*. Retrieved from
http://www.sef.pt/documentos/56/Mapa_ARI_PT_janeiro18.pdf
- Governo de Portugal. Decreto- Lei no. 80/2017 de 09 de Abril do Ministério da Economia, Pub. L. No. 80/2017, 3315 (2017). Lisboa, Portugal: Diário da República.
- Governo de Portugal. Resolução do Conselho de Ministros no.187/96. Plano Director Municipal de Óbidos, Pub. L. No. 187/96, 4296 (1996). Portugal: Diário da República.

- Governo do Brasil (2010). Sistema brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem: cartilha de orientação básica. Brasília: Ministério do Turismo do Brasil.
- Governo do Brasil (2013). *Plano Nacional de Turismo 2013 - 2016: O turismo fazendo muito mais pelo Brasil. Plano*. Brasília, Brasil: Ministério do Turismo do Brasil.
- Governo do Brasil (2016). *Estatísticas básicas de turismo Brasil - Ano base 2015*. Brasília, Brasil: Ministério do Turismo do Brasil.
- Governo do Brasil (2017a). *Categorização dos Municípios das Regiões Turísticas do Mapa do Turismo Brasileiro*. Brasília, Brasil: Ministério do Turismo do Brasil.
- Governo do Brasil (2017b). *Orientações para a atualização do Mapa do Turismo Brasileiro*. Brasília: Ministério do Turismo do Brasil. Retrieved from http://www.turismo.gov.br/images/pdf/doc_orientador_mapa2017.pdf
- Governo do Brasil (2018). *Anuário Estatístico de Turismo - Ano Base 2017*. Brasília, Brasil: Ministério do Turismo do Brasil.
- Governo do Brasil. (2007). *Anuário Estatístico EMBRATUR - Ano Base 2006*. Brasília, Brasil: Ministério do Turismo do Brasil.
- Governo do Brasil. (2017c). *Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento – SNIS. Diagnostico dos Serviços de Água e Esgotos-2015*. Brasília, Brasil: Ministério das Cidades do Brasil.
- Governo do Brasil. Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008 do Ministério do Turismo (2008). Brasília, Brasil: Diário Oficial da União.
- Governo do Brasil. Portaria No 144 – Estabelece a categorização dos municípios pertencentes às regiões turísticas do Mapa do Turismo Brasileiro, definido por meio da Portaria Mtur nº 313, de 3 de dezembro de 2013 e dá outras providências, Pub. L. No. 144 (2015). Ministério do Turismo do Brasil. Retrieved from <http://www.turismo.gov.br/legislacao/?p=822>
- Guerrero, S. (2009). Dubai: crisis económica y turismo residencial. In A. Mazón, Tomás; Huete, Raquel y Mantecón (Ed.), *Turismo, ubranización y estilos de vida: las nuevas formas de movilidad residencial* (pp. 221–233). Barcelona: Icaria.
- Hall, C. (2000). Theory. In J. Jafari (Ed.), *Encyclopedia of Tourism* (p. 579). London: Routledge.
- Hall, C., & Müller, D. (2004). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common ground*. (C. Hall & D. Muller, Eds.). Toronto: Channel View Publications. Retrieved from <http://search.epnet.com/login.aspx?direct=true&db=aph&an=18925070>

- Harvey, D. (2005a). *A brief history of neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press.
- Harvey, D. (2005b). *O Neoliberalismo : história e implicações*. São Paulo - SP: Loyola.
- Harvey, D. (2006). *The Limits to Capital*. London; New York: Verso.
- Harvey, D. (2011). *O Enigma do Capital*. Boitempo. São Paulo.
- Hiernaux-Nicolas, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 9(194). Retrieved from <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn?194?05.htm>
- Hiernaux, D. (2009). Los imaginarios del turismo residencial: Experiencias Mexicanas. In T. Mazón, R. Huete, & A. Mantecón (Eds.), *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial* (pp. 109–125). Barcelona: Icaria.
- Hoogendoorn, G., & Visser, G. (2015). Focusing on the ‘blessing’ and not the ‘curse’ of second homes: notes from South Africa. *Area*, 47.2, 179–184. Retrieved from <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?sid=44dc7964-32a2-4743-be8e-3f9cea624030%40sessionmgr103&vid=1&hid=119>
- Huete, R. (2008). Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo Español. *El Periplo Sustentable*, 14(14), 65–87. Retrieved from http://www.uaemex.mx/plin/psus/periplo14/articulo_04.pdf
- Huete, R. (2009). *Turistas que llegan para quedarse: una explicación sociológica sobre la movilidad residencial*. Alicante: Universidade de Alicante.
- Huete, R., Mantecón, A., & Mazón, T. (2008). La percepción de los impactos del turismo residencial por parte de la sociedad receptora. In *II Jornadas sobre turismo y sociedad* (pp. 1–13). Córdoba: IESA-CSIC.
- IBGE. (2010). Brasil em síntese. Retrieved May 10, 2018, from <https://brasilemsintese.ibge.gov.br/territorio/densidade-demografica.html>
- IBGE. (2013). *Atlas do Censo Demográfico do IBGE mapeia mudanças na sociedade brasileira*. Brasília, Brasil: IBGE. Retrieved from <https://censo2010.ibge.gov.br/noticias-censo?view=noticia&id=3&idnoticia=2417&busca>
- IBGE. (2017). *Estimativa da População residente para os municípios e para as unidades da federação brasileiros com data da referência em 1 de julho de 2017*. Brasília, Brasil: IBGE. Retrieved from <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv100923.pdf>
- INE, I. N. de E. (2017d). Portugal atrai 18,2 milhões de movimentos de entrada de turistas. *Destaque: Informação à Comunicação Social*, 1–17.
- INE. (2012). Parque Habitacional em Portugal: Evolução na última década. *Destaque:*

- Informação à Comunicação Social*, 1–10.
- INE. (2015). *Anuário Estatístico da Região Centro, 2014*. Lisboa: INE. Retrieved from https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOEspub_boui=224764684&PUBLICACOESTema=00&PUBLICACOESmodo=2
- INE. (2017a). *Anuário Estatístico de Portugal 2016*. Lisboa: INE.
- INE. (2017b). Conta Satélite do Turismo. *Destaque: Informação à Comunicação Social*, 1–17.
- INE. (2017c). Estimativas da população residente em Portugal 2016, 1–6.
- Instituto Nacional de Estatística. (2015). *Anuário Estatístico de Portugal (Vol. 2014)*.
- IPEA. (2015). *Sistema de informações sobre o mercado de trabalho do setor turismo no Brasil*. Brasília, Brasil: IPEA.
- Jaakson, R. (1986). Second-Home Domestic Tourism. *Annals of Tourism Research*, 13, 367–391.
- Janoschka, M. (2009). The contested spaces of lifestyle mobilities: Regime analysis as a tool to study political claims in latin American retirement destinations. *Erde*, 140(3), 251–274.
- Janoschka, M. (2011a). Between mobility and mobilization- lifestyle migration and the practice of European identity in political struggles. *The Sociological Review*, 58(4), pp.270-- 290. <https://doi.org/10.1111/j.1467-954X.2011.01973.x>
- Janoschka, M. (2011b). Imaginarios del turismo residencial en Costa Rica. Negociaciones d pertenencia y apropiación simbólica de espacios y lugares : una relación conflictiva. In T. Mazón, R. Huete, & A. Mantecón (Eds.), *Construir una nueva vida: Los espacios del turismo y la migración residencial* (pp. 81–102). Santander: Milrazones.
- Janoschka, M., & Haas, H. (2014). Contested Spatialities of Lifestyle Migration: Approaches and Research Questions. In M. Janoschka & H. Haas (Eds.), *Contested Spatialities, Lifestyle Migration and Residential Tourism* (pp. 1–12). Oxford: Routledge. Retrieved from <http://www.routledgehealth.com/books/details/9780415628754/>
- Kitchin, R., O’Callaghan, C., & Gleeson, J. (2014). The New Ruins of Ireland? Unfinished Estates in the Post-Celtic Tiger Era. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(3), 1069–1080. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12118>
- Knafou, R. (1996). Turismo e Território. Por uma abordagem científica do turismo. In

- A. A. Rodrigues (Ed.), *Turismo e geografia. Reflexões teóricas e enfoques regionais* (pp. 62–74). São Paulo - SP.
- Kondo, M. C., Rivera, R., & Rullman, S. (2012). Protecting the idyll but not the environment: Second homes, amenity migration and rural exclusion in Washington State. *Landscape and Urban Planning*, 106(2), 174–182.
<https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2012.03.003>
- Lakatos, E. M., & Marconi, M. de A. (2003). *Fundamentos da Metodologia Científica*. São Paulo - SP: Atlas.
- Latour, B. (2005). *Reassembling the social. An introduction to Actor-Network - Theory*. Oxford: Oxford University Press.
- Lefebvre, H. (1973). *Reprodução: as relações de produção*. Porto: Publicações Escorpião.
- Lefebvre, H. (1983). *La presencia y la ausencia: contribución a la teoría de las representaciones*. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.
- Lefebvre, H. (1991). *The Production of Space*. Oxford: Blackwell.
- Lefebvre, H. (2006). *A produção do Espaço*.
- Lefebvre, H. (2012). *O Direito à Cidade*. São Paulo: Centauro.
- Lima, L. (2011). *O turismo de sol e praia no litoral sul de Sergipe: uma análise sob perspectiva dos modelos SISTUR e TALC* (Tese de doutoramento, Universidade Federal de Sergipe).
- Lima, R. (2017). *Turismo, Políticas Públicas E Desenvolvimento : Uma Avaliação Do Programa De Regionalização Do Turismo Nas Cinco Regiões Turísticas Do Rio Grande Do Norte (2004-2014)* (Tase de doutoramento, Universidade Federal do Rio Grande do Norte).
- Lladó, J. (2003). Turismo residencial y dispersión urbana en Mallorca (Illes Balears): un ensayo metodológico en el municipio de Pollença. *Estudios Turísticos*, 155/156, 197–218. Retrieved from <http://www.iet.tourspain.es:20000/img-iet/Revistas/RET-155-156-2003-pag197-218-90156.pdf>
- Lodi, R. (2017). *Basta reduzir a pobreza para combater a desigualdade social?* Retrieved January 21, 2018, from <http://www.justificando.com/2017/10/14/basta-reduzir-pobreza-para-combater-desigualdade-social/>
- Loloum, T. (2010). *CON-DOMINIUM: Turismo residencial internacional y desarrollo inmobiliario en el nordeste brasileño* (Tese de mestrado, Universidad de Alicante).
- Lopez-Calva, L., & Lustig, N. (2010). Explaining the Decline in Inequality in Latin America: Technological Change, Educational Upgrading, and Democracy. In L. F.

- Lopez-Calva & N. Lustig (Eds.), *Declining Inequality in Latin America: A Decade of Progress?* (pp. 1–24). Washington: Brookings Institution Press.
- Lucas, G. (2013). Ruins. In P. Grave-Brown, R. Harrison, & A. Piccini (Eds.), *The Oxford Handbook of the Archaeology of the Contemporary World*. Oxford: Oxford University Press. <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780199602001.013.035>
- MacLure, M. (2011). Qualitative Inquiry: Where Are the Ruins? *Qualitative Inquiry*, 17(10), 997–1005. <https://doi.org/10.1177/1077800411423198>
- Mantecón, A. (2011a). El proceso del turismo residencial. Análisis sociopolítico de los discursos públicos desde una perspectiva cualitativa. *Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, (21), 17–38.
- Mantecón, A. (2011b). La legitimación social como clave explicativa del proceso turístico-residencial Social. *RESociologia*, 16(2011), 73–90.
- Marli, M. (2017). *Expectativa de vida do brasileiro sobe para 75,8 anos*. Retrieved May 4, 2018, from <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/18469-expectativa-de-vida-do-brasileiro-sobe-para-75-8-anos.html>
- Marmaras, E. V. (2009). Tendencias migratorias y desarrollo turístico en Grecia: las etapas iniciales del crecimiento del turismo residencial de extranjeros en las islas del Mar Egeo meridional. In T. Mazón, R. Huete, & A. Mantecón (Eds.), *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial* (pp. 55–66). Barcelona: Icaria.
- Martin, D. (2014a). Introduction: Towards a political understanding of new ruins. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(3), 1037–1046. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12116>
- Martin, D. (2014b). Translating space: The politics of ruins, the remote and peripheral places. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(3), 1102–1119. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12121>
- Martínez, F., Pauls, A., & Monzonís, J. (2003). Las Viviendas familiares y su uso turístico en la Comunidad Valenciana. *Estudios Turísticos*, (155/156), 159–177. Retrieved from <http://www.iet.tourspain.es:20000/img-iet/Revistas/RET-155-156-2003-pag159-177-90154.pdf>
- Mazon, T. (2006). Inquiring into residential tourism: The Costa Blanca case. *Tourism and Hospitality Planning & Development*, 3(November), 89–97. <https://doi.org/10.1080/14790530600938261>
- Mazon, T., & Aledo, A. (2005). El dilema del turismo residencial: ¿turismo o desarrollo

- inmobiliario? *Turismo Residencial y Cambio Social: Nuevas Perspectivas Teóricas y Empíricas*, 13–30.
- McIntyre, N. (2009). Rethinking amenity migration: Integrating mobility, lifestyle and social-ecological systems. *Erde*, 140(3), 229–250. <https://doi.org/Article>
- Medlik, S. (2003). *Dictionary of Travel, Tourism and Hospitality* (3^a). Oxford: Butterworth-Heinemann.
- Módenes, J. A., & López-Colás, J. (2007). Second homes and compact cities in Spain: Two elements of the same system? *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 98(3), 325–335. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2007.00400.x>
- Monreal, J. (Ed.). (2001). *Un nuevo mercado turístico: jubilados europeos en la región de Murcia*. Murcia: Universidad de Murcia.
- Monteiro, C. A. (2003). A dimensão da pobreza, da desnutrição e da fome no Brasil. *Estudos Avançados*, 48(17), 7–20.
- Naredo, J. M. (2009). La cara oculta de la crisis. El fin del boom inmobiliario y sus consecuencias. *Revista de Economía Crítica*, Nº 7, 118–133.
- Nieves, R., Terán, A., & Martínez, T. (2008). ¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial? *Cuadernos de Turismo*, 22, 101–121.
- Noguera, G. O., Andreu, H. G., Palmer, P., & Tur, A. A. (2007). Epistemological and ethical dilemmas of public participation on residential tourism planning. *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 5(3), 323–329.
- Norris, M., & Winston, N. (2010). Second-Home Owners: Escaping, Investing or Retiring? *Tourism Geographies*, 12(4), 546–567. <https://doi.org/10.1080/14616688.2010.516401>
- Nunes, F., & Jesus, C. (2011). Projectos pin (potencial interesse nacional): um instrumento para promover o crescimento económico à custa da sustentabilidade ambiental? In N. Santos & L. Cunha (Eds.), *Trunfos de uma geografia activa: desenvolvimento local, ambiente, ordenamento e tecnologia* (pp. 75–83). Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra.
- Nunes, M. (2014). *Investimentos internacionais e o turismo em Tibau do Sul - RN* (Tese de mestrado, Universidade Federal do Rio Grande do Norte). Natal-RN.
- Nunes, M. (2016). As consequências das segundas residências no mercado de hospedagem de Tibau do Sul - RN. *Revista Turismo Contemporâneo*, 4(1), 88–111.
- O'Reilly, K. (2009). Migración intra-europea y cohesión social: el grado y la naturaleza de la integración de los migrantes británicos en España. In R. H. y A. M. Tomás

- Mazón (Ed.), *Turismo, urbanización y estilo de vida: las nuevas formas de movilidad residencial* (pp. 249–267).
<https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- O'Reilly, K., & Benson, M. (2009). Lifestyle migration: escaping to the good life? In M. Benson & K. O'Reilly (Eds.), *Lifestyle Migrations: expectations, aspirations and experiences* (pp. 1–13). Farnham: Ashgate.
- OECD. (2011). An Overview of Growing Income Inequalities in OECD Countries: Main Findings. *Divided We Stand Why Inequality Keeps Rising, OECD 2011*, 21–45. Retrieved from <http://www.i-red.eu/resources/publications-files/oecd-divided-we-stand.pdf> <http://egov.formez.it/sites/all/files/OCSE - An Overview of Growing Income Inequalities in OECD Countries.pdf>
- OECD. (2017). *OECD Economic Surveys: Portugal 2017*. Paris: OECD Publishing. Retrieved from http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/oecd-economic-surveys-portugal-2017_eco_surveys-prt-2017-en#.WmjZ651-72%23page16
- Oliveira, J., Roca, Z., & Roca, M. (2015). Estudo das segundas residências em Portugal: desafios conceituais e metodológicos. *Trunfos de Uma Geografia Activa*.
- Page, S. J. (2009). *Tourism Management: an Introduction* (3^a). Burlington: Elsevier.
- Pálsson, G. (2012). These are not old ruins: A heritage of the Hrun. *International Journal of Historical Archaeology*, 16(3), 559–576.
<https://doi.org/10.1007/s10761-012-0189-7>
- Panosso Netto, A. (2011). *Filosofia do turismo: teoria e epistemologia* (2nd ed.). São Paulo - SP: Aleph.
- Paris, C. (2014). Critical commentary: second homes. *Annals of Leisure Research*, 17(1), 4–9. <https://doi.org/10.1080/11745398.2014.890511>
- Patuleia, M. (2012). O turismo residencial e os resorts integrados no pólo de desenvolvimento turístico do oeste: estratégias de desenvolvimento. *Dos Algarves*, (20), 339.
- Patuleia, M., & Ferreira, A. (2011). Dos resorts integrados às questões da sustentabilidade: uma abordagem conceptual. *Journal of Tourism and Sustainability*, 1(2), 49–59.
- Pereira, A. W. (2015). Bolsa Família and democracy in Brazil. *Third World Quarterly*, 36(9), 1682–1699. <https://doi.org/10.1080/01436597.2015.1059730>
- Perles-Ribes, J. F., Ramón-Rodríguez, A. B., Sevilla-Jiménez, M., & Moreno-Izquierdo, L. (2016). Unemployment effects of economic crises on hotel and residential

- tourism destinations: The case of Spain. *Tourism Management*, 54, 356–368.
<https://doi.org/10.1016/j.tourman.2015.12.002>
- Petrocchi, M. (2001). *Turismo: Planejamento e Gestão* (5th ed.). São Paulo - SP: Futura.
- PNUD. (2015a). *Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. Dos ODM aos ODS*.
- PNUD. (2015b). *Relatório do Desenvolvimento Humano 2015: O trabalho como motor do desenvolvimento humano*. Nova York: PNUD. Retrieved from http://www.pnud.org.br/HDR/arquivos/RDHglobais/hdr2015_ptBR.pdf
- PORDATA. (2011). *Densidade populacional segundo os Censos. Onde há mais e menos pessoas, em média, por km²?* Lisboa, Portugal: FMS. Retrieved from <https://www.pordata.pt/Municipios/Densidade+popula>
- PORDATA. (2016). *Dormidas nos estabelecimentos hoteleiros: total e por tipo de estabelecimento*.
- PORDATA. (2016a). *População residente segundo os Censos: total e por sexo. Onde há mais e menos homens ou mulheres?* Lisboa, Portugal: FMS. Retrieved from <https://www.pordata.pt/Municipios/Popula%25C3%25A7%25C3%25>
- PORDATA. (2016b). *Receitas de impostos das câmaras municipais per capita. Que autarquias arrecadam, em média, por pessoa, mais e menos em impostos, como imposto único de circulação, IMI ou IMT?* Lisboa, Portugal: FMS.
- PORDATA. (2017). *Taxa de desemprego: total e por grupo etário (%). Quantos desempregados existem por cada 100 activos, por faixa etária?* Lisboa, Portugal: FMS. Retrieved from [https://www.pordata.pt/Portugal/Taxa+de+desemprego+total+e+por+grupo+etário+\(percentagem\)-553](https://www.pordata.pt/Portugal/Taxa+de+desemprego+total+e+por+grupo+etário+(percentagem)-553)
- Queiroz, L. A. P. da C. (2012). Do turismo imobiliário à financeirização do mercado: oscilações da produção imobiliária em Natal/RN. In *12ª Conferência Internacional da Latin American Real Estate Society* (pp. 3–15). São Paulo - SP: LARES.
- Ragatz, R. L. (1970). Vacation Homes in the Northeastern United States: Seasonality in Population Distribution. *Geographical Review*, 60(3), 447–455.
- Ramírez, J. P., Jiménez, M. Ga., & Becerra, J. I. R. (2013). Problematizando el turismo residencial europeo : tecnologías globales de gobierno y formas de subjetivación. *Tabula Rasa*, (19), 167–189.
- Redondo, J. F. B. (2016). Pigs: austeridad fiscal, reformas estructurales y crecimiento potencial. *Revista de Economía Mundial*, 43, 161–178.
- Ribes, J., & Rodríguez, A. (2009). La sostenibilidad financiera de los destinos turísticos

- residenciales en la provincia de Alicante. Un análisis preliminar. *Papers de Turisme*, 46, 23–40. Retrieved from http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/files/pdf/observatorio/publicaciones/Nxm._46_Resum.pdf
- Roca, M., Oliveira, J., & Roca, Z. (2013). Second Homes and Second Home Tourism in Portugal. In *Il turismo sostenibile: turisti, comunità ospitanti, ambiente, società (IV edizione)* (Vol. 53, pp. 1689–1699). Amantea: Università della Calabria. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Roca, M., Roca, Z., & Oliveira, J. (2011). Features and Impacts of Second Homes Expansion: the Case of the Oeste Region, Portugal. *Hrvatski Geografski Glasnik*, 128(469), 111–128.
- Rodrigues, J., Santos, A., & Teles, N. (2016). *A financeirização do capitalismo em Portugal*. Lisboa: Actual.
- Rodrigues, V., Diz, H., & Dos-Santos, M. (2017). O Projeto Troika em Portugal: Media, resiliência e vulnerabilidade. *Palavra Chave*, 20(1), 184–212. <https://doi.org/10.5294/pacla.2017.20.1.9>
- Romita, T., & Muoio, C. (2009). Turismo residencial: paisaje y consumo de lugares. In T. Mazón, R. Huete, & A. Mantecón (Eds.), *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial* (pp. 67–77). Barcelona: Icaria.
- Rye, J. F. (2015). Moving to the countryside? The case of second home users in Norway. *Norwegian Journal of Geography*, 69(3), 166–177. Retrieved from <http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?sid=41bc939d-3979-43d1-9f24-952f289859df%40sessionmgr4010&vid=0&hid=4205>
- Santos, J., & Esperança, E. (2011). *Turismo Residencial - Modos de estar noutro lugar*. Lisboa: Edições Colibri.
- Santos, M. (2005). *A urbanização brasileira*. São Paulo: HUCITEC. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Santos, R., & Costa, C. (2009). La segunda residencia y su relación con el alojamiento turístico en Portugal. In T. Mazón, R. Huete, & A. Mantecón (Eds.), *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad* (pp. 79–96). Barcelona: Icaria. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Sayer, A. (2003). *Method in Social Science: A Realist Approach* (2^a). London: Routledge.
- Schumpeter, J. (2003). *Capitalism, Socialism and Democracy*. London: Routledge.
- Sheller, M., & Urry, J. (2006). The New Mobilities Paradigm. *Environment and*

- Planning A*, 38(2), 207–226. <https://doi.org/10.1068/a37268>
- Silva, A. (2010). *O litoral e a metrópole: dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na região metropolitana de Natal-RN* (Tese de doutoramento, Universidade Federal do Rio Grande do Norte).
- Silva, A., & Ferreira, A. (2007a). Dinamica imobiliaria e turismo: novas relações, novos riscos. *Cadernos Metropole*, 18, 109–133.
- Silva, A., & Ferreira, A. (2007b). Novas Dinâmicas Imobiliárias e Redefinição da Estrutura Territorial - o caso da área metropolitana de Natal / RN. In *XII Encontro da Associação nacional de pós-graduação em planejamento urbano e regional*. Belém - PA: ANPUR.
- Silva, J., Dantas, E., Zanella, M., & Meireles, A. (Eds.). (2006). *Litoral e Sertão: natureza e sociedade no nordeste brasileiro*. Litoral e Sertão, natureza e sociedade no nordeste brasileiro. Fortaleza - CE: Expressão Gráfica.
- Silva, K. (2012). *A residência secundária no Brasil: dinâmica espacial e contribuições conceituais*. São Paulo: Editora Livraria da Física.
- Silva, K., & Fonseca, M. A. (2010). A produção de residência secundária no litoral oriental Potiguar - turismo e capital imobiliário. *Red de Revistas Científicas de América Latina, El Carib, España y Portugal*, 10, 50–63.
- Silva, M. (2013). *O Imobiliário-Turístico No Nordeste Brasileiro: O turismo residencial e a macroubanização turística a partir da expansão dos resorts residenciais no litoral* (Tese de mestrado, Universidade Federal do Ceará).
- Smithson, R. (1996). *Robert Smithson: The Collected Writings*. (J. Flam, Ed.). Boston: University of California.
- Sousa, T., & Gaspar, C. (2015). Portugal, a União Europeia e a crise / Portugal, the European Union and the crisis. *Relações Internacionais*, (48), 99. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&site=eds-live&db=edssci&AN=edssci.S1645.91992015000400007>
- Steinmetz, G. (2008). Harrowed landscapes: white ruingazers in Namibia and Detroit and the cultivation of memory. *Visual Studies*, 23(3), 211–237. <https://doi.org/10.1080/14725860802489890>
- Strapp, J. D. (1988a). The resort cycle and second homes. *Annals of Tourism Research*, 15(4), 504–516. [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(88\)90046-1](https://doi.org/10.1016/0160-7383(88)90046-1)
- Strapp, J. D. (1988b). The resort cycle and second homes. *Annals of Tourism Research*, 15(4), 504–516. [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(88\)90046-1](https://doi.org/10.1016/0160-7383(88)90046-1)
- The World Bank. (2017). *Global Economic Prospects. A Fragile Recovery*.

- Washington, DC, USA: World Bank Group.
- Tibau do Sul. Lei Complementar n. 06 de 30 de Dezembro de 2008 que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo de Tibau do Sul (2008). Tibau do Sul, Brasil: Plano Diretor Participativo d Tibau do Sul.
- Tombolo, G., & Sampaio, A. V. (2013). O PIB brasileiro nos séculos XIX e XX : duzentos anos de flutuações econômicas. *Revista de Economia*, 39(3), 181–216.
- Tonda, J. R. (2003). Aproximación al turismo residencial español. *Estudios Turísticos*, 155/156, 71–85. Retrieved from <http://www.iet.tourspain.es:20000/img-iet/Revistas/RET-155-156-2003-pag71-85-90151.pdf>
- Torreros, L., & Medina, J. (2009). Oportunidades y riesgos del desarrollo turístico basado en la oferta inmobiliaria: El caso de Puerto Vallarta. In T. Mazón, R. Huete, & A. Mantecón (Eds.), *Turismo, urbanización y estilos de vida: Las nuevas formas de movilidad residencial* (pp. 128–143). Barcelona: Icaria.
- Tribe, J. (1997). The indiscipline of tourism. *Annals of Tourism Research*, 24(3), 638–657. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(97\)00020-0](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(97)00020-0)
- Tribe, J. (2010). Tribes, Territories and Networks in the Tourism Academy. *Annals of Tourism Research*, 37(1), 7–33. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2009.05.001>
- Tulik, O. (1995). *Residências secundárias: presença, dimensão e expressividade do fenômeno no Estado de São Paulo* (Tese de Doutorado, Universidade de São Paulo).
- Turismo de Portugal. (2006a). *Plano Estratégico Nacional do Turismo*. Lisboa, Portugal: Turismo de Portugal. Retrieved from [http://www.turismodeportugal.pt/Português/turismodeportugal/publicacoes/Documents/PENT 2007.pdf](http://www.turismodeportugal.pt/Português/turismodeportugal/publicacoes/Documents/PENT%202007.pdf)
- Turismo de Portugal. (2006b). *Resorts integrados e turismo residencial*. Lisboa, Portugal: Turismo de Portugal.
- Turismo de Portugal. (2010). *Plano Estratégico Nacional do Turismo. Proposta para revisão no horizonte 2015 - Versão 2.0*. Lisboa, Portugal: Turismo de Portugal.
- Turismo de Portugal. (2013). *Plano Estratégico Nacional do Turismo -PENT*. Lisboa, Portugal: Turismo de Portugal.
- Turismo de Portugal. (2015). *Turismo 2020: Cinco princípios para uma ambição*. Lisboa, Portugal: Turismo de Portugal. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Umbelino, J. (1996). *Lazer, Descporto e território* (Tese de doutoramento, Universidade Nova de Lisboa). Lisboa.

- UNCTAD. (2016). *Global Investment Trends Monitor* (Vol. 2015). Geneva, Switzerland: UNCTAD.
- UNWTO. (2016). *UNWTO Tourism Highlights. World Tourism Organization*. Madrid, Spain: UNWTO.
- UNWTO. (2017). *UNWTO: Tourism Highlights. Unwto Tourism Highlights*. Madrid, Spain: UNWTO. <https://doi.org/10.18111/9789284419029>
- Urry, J. (2001a). *O Olhar do turista. Lazer e viagens nas sociedades contemporâneas*. São Paulo - SP: Sesc Studio Nobel.
- Urry, J. (2001b). *Sociology beyond Societies: Mobilities for the twenty-first century*. London; New york: Routledge.
- Van Noorloos, F., & Steel, G. (2016). Lifestyle migration and socio-spatial segregation in the urban(izing) landscapes of Cuenca (Ecuador) and Guanacaste (Costa Rica). *Habitat International*. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.08.014>
- Veal, A. J. (2006). *Research methods for leisure and tourism. A practical guide*. London: Pearson Education.
- Veloso, B. (2013). *Casa própria ou arrendamento? Perfil da ocupação residencial em Portugal*. Retrieved from <http://saldopositivo.cgd.pt/assets/2014/11/Estatísticas-Arrendamento-do-INE.pdf>
- Viana, F. D. F., Domingues, E., & Diniz, C. C. (2014). Infraestrutura turística no Nordeste: uma análise de projeção de impactos do Programa de Desenvolvimento do Turismo No Nordeste - PRODETUR/ NE - II. *Revista de Economia*, 45(2), 54–69.
- Walters, T. (2014). The luxury of leisure and pleasure at the New Zealand second home. *Annals of Leisure Research*, 17(1), 97–112. <https://doi.org/10.1080/11745398.2013.879727>
- Walters, T., & Duncan, T. (2014). [Re]positioning second homes within leisure studies. *Annals of Leisure Research*, 17(June 2015), 1–3. <https://doi.org/10.1080/11745398.2014.890510>
- Williams, A. M., & Hall, C. M. (2000). Tourism and migration: New relationships between production and consumption. *Tourism Geographies*, 2(1), 5–27. <https://doi.org/10.1080/146166800363420>
- Wishitemi, B., Masila, P., & Odiara, B. (2009). Turismo residencial: la experiencia de África. In T. Mazón, R. Huete, & A. Mantecón (Eds.), *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial* (pp. 235–245). Barcelona: Icaria. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>

WTTC. (2017). *Travel & Tourism Economic Impact 2017*. London, UK: WTTC

ANEXO 1 Guião das entrevistas realizadas em Portugal

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOUTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos de imobiliário-turísticos em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada aos resorts

Entrevistado: _____

Contacto: _____

Data: _____

Local: _____

1. Qual a estrutura do empreendimento? Como o Resort está organizado?
2. Quantos funcionários estão contratados aqui no empreendimento?
3. Qual a média de ocupação no verão e no inverno.
4. Qual é o público-alvo do empreendimento? Ele é alcançado? Se não, qual o público que se hospeda no resort?
5. Quem é o público-alvo para vendas das casas?
6. Como essas casas são administradas?
7. Quantos foram vendidos? Quais eram os valores aplicados?
8. Atualmente, quais os valores dessas casas?
9. Quais os bancos que davam suporte financeiro a esse empreendimento? Como ocorria esse suporte? E atualmente qual é?
10. Qual a percentagem do financiamento?
11. Como ocorria esse financiamento?
12. Quem promovia o resort? Quem promove agora?
13. O resort esteve algum período insolvente?

- 14.O que levou para que isso ocorresse?
- 15.Há algum investimento público? Há alguma parceria público-privado?
- 16.Qual o papel do poder público, seja nacional ou da câmara, do turismo de Portugal no desenvolvimento do resort?
- 17.O que correu mal neste tipo de investimento? Nota-se que é uma realidade encontrada em vários outros empreendimentos parecidos a este. O que causou isso?
- 18.Quais os comentários dos hóspedes acerca desses espaços vazios?
- 19.O resort ainda é um resort integrado?
- 20.Quais as soluções encontradas pelo resort para reverter essa situação?
- 21.O que tem planejado para mudar esse quadro? Há perspectiva de mudança?
- 22.Há alguma ação pública para reverter esse quadro de falta de investidores?
- 23.Qual a perspectiva de futuro do empreendimento?
- 24.Qual a previsão do resort em um prazo de curto, médio e longo prazo?
- 25.Qual a avaliação que o senhor faz no tocante ao desenvolvimento do turismo na região de Óbidos?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOUTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos de imobiliário-turístico em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

1. Porque a região Oeste foi planeada como uma área de desenvolvimento do turismo residencial e dos resorts Integrados?
2. Como a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo avalia os resorts integrados na região Oeste? Qual está a ser o resultado desse produto para a região?
3. Qual a relação entre os resorts integrados e o desenvolvimento da região Oeste?
4. Quantos resorts há na região Oeste? Quantos estão finalizados e quantos estão autorizados?
5. Qual o papel da CCDR LVT na organização e planeamento desses resorts?
6. Quais eram as metas traçadas para o desenvolvimento regional através dos resorts integrados?
7. O que correu mal no desenvolvimento dessa vertente que muitos dos resorts projetados não tiveram qualquer investimento, a exemplo da Quinta d'Obidos, Royal d'Obidos...
8. Quais as ações futuras para mudança desse quadro? O que se tem planeado para que esses projetos sejam executados plenamente ou ao menos parcialmente?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos de imobiliário-turístico em Portugal e no Brasil

Guião de entrevista realizada ao Turismo Centro de Portugal

1. Estamos investigando acerca dos Resorts Integrados e o turismo residencial. Seria importante saber do Turismo de centro como ocorreu o planeamento e a seleção da região Oeste para essa tipologia turística.
2. Quantos investimentos foram realizados na região Oeste? Quantos resorts foram construídos?
3. Quanto foi investido ao todo na Região?
4. Quem investiu nos resorts? De onde são?
5. Quantos empregos efetivamente foram gerados?
6. Qual o público que utiliza esses resorts? De onde são? Como chegam?
7. Relativamente ao número de turistas que utilizam os Resorts Integrados, o Turismo de centro tem as informações acerca de procedência, quanto gastam, quantos são? Caso tenham, é possível fornecer essas informações?
8. Como é controlada a venda das residências nesses resorts? Qual o preço médio das casas?
9. Qual o papel do Turismo Centror de Portugal nesses investimentos?
10. Há alguma parceria público e privado nesses investimentos?

11. Qual a participação dos bancos no desenvolvimento do turismo residencial e dos Resort Integrados? Quais os bancos estão envolvidos? Qual o montante que investiram? Qual a contrapartida exigida? Quem cumpriu essa contrapartida?
12. Qual a preocupação do ponto de vista ambiental que o turismo de centro teve ao planejar o turismo residencial e de resorts na Região de Óbidos?
13. As exigências foram cumpridas?
14. Acerca da praia do Bom Sucesso, Lagoa de Óbidos, com empreendimentos como o Bom Sucesso, Falésia d'El Rey, a ser construído, houve algum estudo de impacto ambiental da construção desses empreendimentos? Se sim, o que este estudo revelou?
15. É possível ter acesso a esse estudo?
16. O Turismo de centro trabalha em parceria com outros órgãos governamentais como juntas de freguesias, CCDR – LVT? Como ocorre essa parceria?
17. Nota-se através de visita a Região que alguns resorts integrados não se concretizaram. O que correu mal?
18. Qual a alternativa para esses empreendimentos que não foram concluídos a exemplo do Royal d'Óbidos, Quinta de Óbidos, Bom sucesso... Tomarão ou tomaram que atitude para reverter esse quadro?
19. Relativamente ao Turismo de centro, o que foi feito frente essa nova realidade apresentada, na qual os resorts não foram concluídos ou fecharam como o caso da Quinta de Óbidos, ou foram fragmentados como o Bom Sucesso. Qual a solução encontrada pelo turismo de centro acerca disso?
20. Quais é que são as consequências do adiamento ou da suspensão da construção dos empreendimentos turísticos programados para o desenvolvimento turístico do Oeste

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos de imobiliário-turístico em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada a Agência Regional de Promoção Turística Centro de Portugal - ARPT Centro

1. Quantos investimentos foram realizados na região Oeste? Quantos resorts foram construídos?
2. Quanto foi investido ao todo na Região?
3. Quem investiu nos resorts? De onde são?
4. Quantos empregos efetivamente foram gerados?
5. Qual o público que utiliza esses resorts? De onde são? Como chegam?
6. Relativamente ao número de turistas que utilizam os Resorts Integrados, a Agência tem as informações acerca de procedência, quanto gastam, quantos são? Caso tenham, é possível fornecer essas informações?
7. Há alguma parceria público e privado nesses investimentos?
8. Qual a preocupação do ponto de vista ambiental que o turismo de Portugal teve ao planear o turismo residencial e de resorts na Região de Óbidos?
9. As exigências foram cumpridas?
10. A ARPT trabalha em parceria com outros órgãos governamentais como juntas de freguesias, CCDR – LVT? Como ocorre essa parceria?

11. Nota-se através de visita a Região que alguns resorts integrados não se concretizaram. O que correu mal?
12. Qual a alternativa para esses empreendimentos que não foram concluídos a exemplo do Royal d'Óbidos, Quinta de Óbidos, Bom sucesso... Tomarão ou tomaram que atitude para reverter esse quadro?
13. Relativamente ao ARPT, o que foi feito frente essa nova realidade apresentada, na qual os resorts não foram concluídos ou fecharam como o caso da Quinta de Óbidos, ou foram fragmentados como o Bom Sucesso. Qual a solução encontrada pelo turismo de Portugal acerca disso?
14. Quais é que são as consequências do adiamento ou da suspensão da construção dos empreendimentos turísticos programados para o desenvolvimento turístico do Oeste?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOUTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos de imobiliário-turístico em Portugal e no Brasil

Guião de entrevista realizada a Câmara de Óbidos

- 1) Estamos investigando acerca dos Resorts Integrados e o turismo residencial. Seria importante saber da Câmara de Óbidos como ocorreu o planeamento e a seleção da região Oeste para essa tipologia turística
- 2) Quais investimentos foram realizados na região Oeste? Quantos Resorts foram construídos?
- 3) Quanto foi investido ao todo na Região até agora? Quais eram os prazos?
- 4) Quem investiu nos resorts? De onde são?
- 5) Quantos empregos efetivamente foram gerados? E quantos estavam previstos?
- 6) Qual o público que utiliza os resorts? De onde são? Como Chegam?
- 7) Relativamente ao número de turistas que utilizam os Resorts, a Câmara tem as informações acerca de procedência, quanto gastam, quantos são? Caso tenham, é possível fornecer essas informações?
- 8) Como é controlada a venda das residências nesses resorts? Qual o preço médio das casas?
- 9) Qual o papel da Câmara nesses investimentos?
- 10) Há alguma parceria público e privado nesses investimentos?
- 11) Qual a participação dos bancos no desenvolvimento do turismo residencial e dos Resorts Integrados? Quais os bancos estão envolvidos? Qual o montante que investiram? Qual a contrapartida exigida? Quem cumpriu a contrapartida?
- 12) Qual a preocupação do ponto de vista ambiental que a Câmara teve ao planear o turismo residencial e de resorts para a Região de Óbidos?
- 13) A câmara trabalh em parceria com outros órgãos governamentais como juntas de freguesia, CCDRLV? Como ocorre essa parceria?
- 14) Nota-se através de visita a Região que alguns resorts integrados não se

concretizaram. O que correu mal?

- 15) Qual a alternativa para esses empreendimentos que não foram concluídos a exemplo do Royal d'Óbidos, Quinta de Óbidos Bom Sucesso...Tomarão ou tomaram alguma atitude para reverter esse quadro?
- 16) Relativamente a Câmara, o que foi feito frente essa nova realidade apresentada, na qual os resorts não foram fragmentados como o Bom Sucesso. Qual a solução encontrada acerca disso?
- 17) Quais é que são as consequências do adiamento ou da suspensão da construção dos empreendimentos turísticos programados para o desenvolvimento do Oeste?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOUTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos de imobiliário-turístico em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada a Associação Hoteleira de Portugal - AHP

1. Como a AHP vê a forma que o turismo residencial é realizado em Portugal?
2. Qual a análise que fazes da relação entre a hotelaria convencional e o turismo residencial? São concorrentes? Se sim, essa concorrência é desleal? Por quê?
3. A região Oeste foi alvo de diversos investimentos em resorts integrados. Como a AHP avalia esses investimentos para o desenvolvimento do turismo na região?
4. Qual a relação da AHP com os resorts integrados da região Oeste?
5. Nota-se que a região Oeste apresenta alguns casos de insucessos. Alguns resorts foram declarados insolventes, outros projetos não se concretizaram ou ainda estão em fase de implementação. O que correu mal com esses empreendimentos? Por que esses investimentos não tiveram sucesso?
6. Relativamente aos insucessos dos projetos de resorts integrados qual a perspectiva sobre esse mercado? Quais as soluções colocadas em marcha para reverter o quadro em que a região se encontra?
7. A AHP entende que a forma que o turismo residencial é desenvolvido no país é prejudicial para o mercado do turismo como um todo?
8. Quais as soluções que a associação entende ser interessantes para a saída dessa problemática dos resorts na região Oeste?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos de imobiliário-turístico em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada à Plataforma Defender o Bom Sucesso

1. Como é constituída a plataforma?
2. Quem participa? Qual a relação destes com a zona?
3. Pode contar-me a história da região de òbidos e do Bom sucesso?
4. Acerca dos resorts, o que pode nos falar?
5. Qual a realação da População local com os empreendimentos?
6. O que houve qe esses resorts não deram certo?
7. Qual o impacto que esses resorts causam na comunidade? Seja de forma ambiental, econômico...
8. O que a plataforma considera importante para que as politicas publicas tomem a atenção?
9. Quais as indicações de entrevistas que você daria para que eu faça?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos de imobiliário-turístico em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada a Confederação de Turismo Português

1. Quais as funções da Confederação de Turismo?
2. Estou a investigar os Resorts Integrados e o turismo residencial na Região Oeste. Qual a relação da confederação de turismo com essa modalidade turística?
3. Por que Portugal deve ser um destino de aquisição de segundas residências?
4. Na opinião da CTP como foi desenvolvido, na região Oeste, o produto resorts integrados e o turismo residencial?
5. Qual a avaliação que a CTP faz sobre esse produto na Região de Óbidos?
6. Quanto foi investido? Pode me falar dos números desses investimentos?
7. Qual o papel do poder público com esses investimentos?
8. Quais os bancos financiaram os resorts? Quais financiam agora?
9. A CTP tem algum dado acerca dos empregos gerados, investimentos realizados, origem desses investimentos?
10. Nota-se que muitos resorts declararam insolvência, como o Bom Sucesso, Quinta de Óbidos... O que correu mal?
11. O que a CTP junto com os seus associados tem feito para mudar esse quadro?

12. Qual a visão da CTP em médio e longo prazo acerca do turismo residencial e os Resorts Integrados?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos de imobiliário-turístico em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada à Associação Portuguesa de Resorts

1. Quais as funções da APR?
2. Verifiquei que uma das missões da APR é promover o turismo residencial em Portugal. Por que Portugal deve ser um destino de aquisição de segundas residências?
3. Quais os resorts estão envolvidos com a APR e são da região de Óbidos?
4. Na opinião da APR como foi desenvolvido, na região Oeste, o produto resorts integrados e o turismo residencial?
5. Qual a avaliação que a APR faz sobre esse produto na Região de Óbidos?
6. Quanto foi investido? Pode me falar dos números desses investimentos?
7. Qual o papel do poder público com esses investimentos?
8. Quais os bancos financiaram os resorts? Quais financiam agora?
9. A APR tem algum dado acerca dos empregos gerados, investimentos realizados, origem desses investimentos?
10. Nota-se que muitos resorts declararam insolvência, como o Bom Sucesso, Quinta de Óbidos... O que correu mal?
11. O que a APR junto com os seus associados tem feito para mudar esse quadro?
12. Qual a visão da APR em médio e longo prazo acerca do turismo residencial e os Resorts Integrados?

UNIVERSIDADE DE LISBOA
INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOUTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos de imobiliário-turístico em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada aos Trabalhadores dos empreendimentos

Cargo do entrevistado: _____

E-mail: _____

Data: ___/___/_____

1. Você trabalha aqui há quanto tempo?
2. Como conseguiu ter esse emprego?
3. Como é o seu contrato?
4. Como avalia o seu trabalho? Qual a sua função?
5. Você trabalha quantas horas por dia? Quantos dias na semana?
6. Quanto recebe?
7. Trabalhas nos fins de semana?
8. Qual o período do ano que mais trabalhas?
9. Qual a sua expectativa por trabalhar aqui?
10. Como avalia o seu local de trabalho?
11. Conte-me do seu dia-a-dia, o que faz assim que chegas ao trabalho?

12. Quais dias da semana?
13. Você tem filhos? Marido/esposa? Estudas?
14. Qual o seu grau de instrução?
15. Onde moras?
16. Qual a cidade que nasceu?
17. Fala outros idiomas? Se sim, quais?
18. Com o que recebes precisa eliminar algo que gostaria de fazer?
19. Há perspectivas de subir de cargo ou ter um crescimento dentro da empresa?
20. Quando o resort passa de um dono a outro, é modificada a sua relação de trabalho? (salário, horas trabalhadas, função, demissões)
21. Com quantos colegas trabalhas?
22. Como avalia o resort para o crescimento da região?
23. Qual a importância do resort para o seu trabalho?
24. Qual a importância do resort para a região?
25. Como avalia o crescimento do empreendimento?
26. Como avalia o desenvolvimento do turismo aqui no resort?
27. Caso saias desse emprego é simples conseguir outro?
28. Porque razão acha que o resort declarou insolvência? O que correu mal?
29. Como analisa a satisfação dos residentes/turistas com a experiência turística proporcionada pelo resort?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos de imobiliário-turístico em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada ao Sindicato dos trabalhadores da indústria da Hotelaria, Turismo, Restaurantes e similares do Centro

1. Qual o histórico do Sindicato da Hotelaria? Qual o ano de sua fundação? O senhor poderia falar-me um pouco acerca da formação e a organização do Sindicato?
2. Qual a relação do sindicato com os resorts da Região Oeste? Há algum diálogo? Alguma hostilidade?
3. Acerca dos resorts da Região, qual a história do Sindicato relativa a eles?
4. Foi feito algum acordo acerca dos empregos gerados e das carreiras desses trabalhadores nos resorts?
5. Quais foram as causas dos insucessos dos resorts?
6. Relativamente aos empregos, aos turistas, a comunidade local, e ao meio ambiente? Qual a opinião do Sindicato nessas temáticas?
7. Qual a opinião do sindicato acerca dos resorts integrados? Sobre esses modelos de desenvolvimento do turismo, o que tem a dizer?

ANEXO 2 Guião das entrevistas realizadas no Brasil

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOUTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos imobiliários-turísticos em Portugal e no Brasil

Cidade: Tibau do Sul - RN

Guião da entrevista realizada aos Agentes Imobiliários

Entrevistado: _____

Cargo do entrevistado: _____

E-mail: _____

Data: ___/___/_____

1) Há quanto tempo existe a empresa? Conte-me um pouco do mercado imobiliário em Tibau do Sul.

2) Qual o público-alvo da agência?

3) Os compradores de casas aqui em Tibau do Sul, utilizam as casas para qual finalidade?

4) Como acontece a chegada dos compradores e dos clientes aqui na empresa?

5) Da sua experiência como agente imobiliário na região, tem percebido alguma diferença entre os compradores, o mercado, no decorrer do tempo? Quais

nacionalidades mais compravam e quais atualmente mais compram? O que alega ser a razão dessa mudança?

6) Com o crescimento do mercado aqui em Tibau do Sul, quais os bancos que financiavam as compras, construção e desenvolvimento do mercado aqui no Município?

7) No tocante as construções de condomínios, como avalia esse segmento?

8) Como acontece a compra e venda das unidades dos empreendimentos? Como é feita a parceria entre esses condomínios e as agências imobiliárias?

9) Como está o mercado imobiliário atualmente?

10) Nota-se no início do município na RN 003 que um empreendimento não foi concluído, ao percorrer o município nota-se também próximo ao anel viário de Pipa um outro empreendimento não finalizado, o que ocorreu com esses empreendimentos? Poderia dizer as causas desse fracasso? Qual a perspectiva de mudança? A prefeitura tem alguma ação para com esses empreendimentos que não saíram totalmente do papel?

11) E os condomínios ativos? Como é feita a venda e o contato com os compradores? Há alguma feira, salão, divulgação externa? Como é realizada?

12) Qual a perspectiva de futuro para o mercado imobiliário aqui em Tibau do Sul?

13) Acerca do desenvolvimento do turismo qual a perspectiva do crescimento da atividade para vocês? O que isso implica? (com o crescimento do turismo há crescimento imobiliário e de vendas?). Os setores são interligados?

14) Como avaliam essa junção da atividade turística e imobiliária em Tibau do Sul?

15) Houve algum momento de arrefecimento (diminuição) das vendas e da procura por casas e houve alguma alteração do projeto inicial para a execução (construção) do empreendimento? Se sim, qual foi a mudança e porque ela ocorreu?

16) Qual o papel do poder público frente a essa problemática?

17) Como avalia a relação do condomínio com os hotéis turísticos? Há concorrência?

18)Qual a avaliação do desenvolvimento do turismo em Tibau do Sul? Quais ações deveriam ser tomadas para a melhoria do turismo na região?

19)Há alguma parceria das agências com o governo Municipal? O que é executado?

20)O que tem sido executado, é satisfatório? O que poderia ser melhorado?

21)Qual a perspectiva do mercado imobiliário nos próximos anos?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos imobiliários-turísticos em Portugal e no Brasil

Guião de entrevista realizada aos trabalhadores dos condomínios

Cidade: Tibau do Sul - RN

Cargo do entrevistado: _____

E-mail: _____

Data: ___/___/_____

1. Você trabalha aqui há quanto tempo?
2. Como conseguiu ter esse emprego?
3. Como é o seu contrato?
4. Como avalia o seu trabalho? Qual a sua função?
5. Você trabalha quantas horas por dia? Quantos dias na semana?
6. Quanto recebe?
7. Trabalha nos fins de semana?
8. Qual o período do ano que mais trabalha?
9. Qual a sua expectativa por trabalhar aqui?
10. Como avalia o seu local de trabalho?

11. Conte-me do seu dia-a-dia, o que faz assim que chegas ao trabalho?
12. Quais dias da semana?
13. Você tem filhos? Marido/esposa? Estudada?
14. Qual o seu grau de instrução?
15. Onde mora?
16. Qual a cidade que nasceu?
17. Fala outros idiomas? Se sim, quais?
18. Com o que recebes precisa eliminar algo que gostaria de fazer?
19. Há perspectivas de subir de cargo ou ter um crescimento dentro da empresa?
20. Quando o condomínio passa de um dono a outro, é modificada a sua relação de trabalho? (salário, horas trabalhadas, função, demissões)
21. Com quantos colegas trabalhas?
22. Como avalia o condomínio para o crescimento da região?
23. Qual a importância do empreendimento para o seu trabalho?
24. Qual a importância do empreendimento para a região?
25. Como avalia o crescimento do empreendimento?
26. Como avalia o desenvolvimento do turismo aqui no condomínio?
27. Porque razão acha que o condomínio declarou insolvência? O que correu mal?
28. Como analisa a satisfação dos residentes/turistas com a experiência turística proporcionada pelo estabelecimento?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos imobiliários-turísticos em Portugal e no Brasil

Cidade: Tibau do Sul – RN

Guião da entrevista realizada a Associação dos Hoteleiros de Tibau do Sul e Pipa - ASTHEP

Entrevistado: _____

Cargo do entrevistado: _____

E-mail: _____

Data: ___/___/_____

HISTÓRICO DA INSTITUIÇÃO

1) Trace um breve histórico da Instituição (data de fundação, quantos diretores, associados, de onde são esses associados), perfil dos associados (profissão, comunidade a qual pertence, renda salarial, grau de instrução e sexo) e localização.

2) Quais são as principais ações e reivindicações dos associados?

3) Como a senhora avalia a gestão do trade turístico em Tibau do Sul no que diz respeito ao desenvolvimento do turismo?

4) O município possui documentos de gestão ligados diretamente ao setor de turismo (inventários turísticos, diagnósticos, plano municipal de turismo etc)? Quais são?

- 5)Quais as principais empresas, grupos ou cadeias (nacionais ou internacionais) que atuam na atividade turística municipal?
- 6)Qual é o modelo turístico existente no município? E de que forma o mesmo se materializa (ações, projetos, programas etc)?
- 7)De que forma a Secretaria de Turismo atua no planejamento e promoção da atividade turística local?
- 8)Quais as principais ações direcionadas à atividade turística desenvolvidas pelos gestores do trade turístico?
- 9)De que forma o Poder Privado atua no planejamento e promoção da atividade turística local?
- 10)Quais as relações/ incentivos e oportunidades que fizeram a Senhora investir em Tibau do Sul, precisamente Pipa?
- 11)Como é a relação entre os empresários locais e os empresários migrantes (de outras cidades, estados e países)?
- 12)Em sua opinião, o desenvolvimento da atividade turística tem sido satisfatório para Tibau do Sul? Enumere os aspectos positivos e negativos que o turismo proporcionou para Tibau do Sul.
- 13)Como a associação dos hoteleiros vê o uso de condomínios residenciais por turistas? E no tocante aos que faliram, como a ASTHEP os vê? Há alguma solução sobre isso?
- 14)Há alguma legislação municipal que taxe igualmente como os hotéis esses condomínios que são utilizados por turistas? Se sim, qual? Se não, qual a opinião das associação sobre isso?
- 15)Qual a opinião da associação frente ao crescimento do número de condomínios a participarem de um pool hoteleiros? São concorrentes? Por que?
- 16)Qual a participação da associação com o poder público? Que ações são feitas em conjunto ou qual a influencia da associação frente a gestão do município?
- 17)Quais os benefícios de se ter a associação para o trade turístico e para os associados?

18)Quais as projeções da associação a curto prazo? E a médio e longo?

19)Como a associação vê o desenvolvimento do turismo em Tibau do Sul? Houve algum momento de arrefecimento (diminuição) do crescimento ou decrescimento da atividade? Se sim, o que houve?

20)Como a associação planejou ou planeja enfrentar essa situação? Quais ações que os associados tomam para enfrentar essa problemática?

21)Tem surgido efeito? Como está e qual o futuro da atividade turística no município?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos imobiliários-turísticos em Portugal e no Brasil

Cidade: Tibau do Sul – RN

Guião da entrevista realizada a Prefeitura Municipal

Entrevistado: _____

Cargo do entrevistado: _____

E-mail: _____

Data: ___ / ___ / _____

1) Como o senhor avalia a gestão pública local no que diz respeito ao desenvolvimento da atividade turística e quais as suas principais ações?

2) O município possui documentos de gestão ligados diretamente ao setor de turismo (inventários turísticos, diagnósticos, plano municipal de turismo etc)? Quais são?

3) Qual é o modelo turístico existente no município? E de que forma o mesmo se materializa (ações, projetos, programas etc)?

4) De que forma é feito o planeamento e promoção da atividade turística local?

5) O foco da nossa pesquisa é compreender o turismo de segundas residências aqui em Tibau do Sul e Pipa. Percebe-se um grande número de condomínios não finalizados, como o do início da RN 003, o Pipa Paradise, o próximo a entrada de Tibau do Sul. O que houve com esses condomínios?

6)Quais as ações da Prefeitura frente a esses empreendimentos? Há alguma ação prevista para reativá-los? O que será feito?

7)E no tocante aos condomínios existentes e em funcionamento. Como é feita a gestão das construções desses condomínios? Há algum limite (número de casas, quantidade de pessoas por m², quantidade de funcionários, etc?), algum estudo de capacidade de carga ou de influencia desses condomínios no trade turístico?

8)Há alguma forma de taxaão diferenciada entre os condomínios e os hotéis? Por que?

9)Quanto ao emprego que esses condomínios autorizados trariam para o município há algum controle ou formalização desses empregos?

10)Em que os condomínios de uso turístico alteram o planejamento do turismo do município?

11)Quais as ações acerca da atividade turística estão previstas pela secretaria? O que está planejado a curto e médio prazo?

12)Houve algum momento em que o turismo local esteve com algum problema de em que arrefeceu seu crescimento ou decrescimento? Se sim, o que houve?

13)Como o município contornou essa situação? Quais ações foram tomadas para superar as dificuldades encontradas?

14)Quais são os mecanismos que o município utiliza para controle e gestão do turismo em Tibau do sul? Se não tem, como esses gerenciamento é feito?

15)Qual a perspectiva do desenvolvimento do turismo na região?

16)Nota-se que o número de condomínios está cada vez maior no município. O que o senhor alega como explicação para esse fato? O que o município faz para poder controlar e organizar esse número cada vez maior de condomínios?

17)Quais as vantagens que a Gestão Municipal do Turismo/ Prefeitura oferece aos investidores turísticos exógenos e endógenos? São as mesmas vantagens? De que forma elas são implementadas?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos imobiliários-turísticos em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada aos gerentes dos condomínios

Cidade: Tibau do Sul - RN

Entrevistado: _____

Cargo do entrevistado: _____

E-mail: _____

Data: ___ / ___ / _____

1) Conte-me um pouco da história do empreendimento. Qual o ano de abertura, o público-alvo inicial que se destinava o condomínio...

2) Como acontece a compra e venda das unidades do empreendimento?

3) O empreendimento foi realizado a partir de algum investidor. Quem foi que idealizou e executou o projeto? Como ocorreu o financiamento?

4) Houve alguma alteração do projeto inicial para a execução (construção) do empreendimento? Se sim, qual foi a mudança e porque ela ocorreu?

5) Relativamente ao meio ambiente, quais as ações que foram necessárias para a implantação do condomínio?

6) No tocante às vendas do condomínio como se deu a promoção do mesmo? Quem era o público-alvo do empreendimento? Ele foi atingido? Se sim, como. Caso não, porque:?

7) Há parceria com algum banco para facilitar o financiamento? Qual? E qual era a facilidade apresentada?

8) A partir do momento que é realizada a compra da casa, há a possibilidade de alugar a terceiros? Se sim, como isso é feito?

9) Há alguma taxa a ser cobrada pelo condomínio? O que essa taxa cobre ?

10) Com se deu a contratação dos funcionários para trabalharem aqui no empreendimento?

11) O condomínio já passou por algum momento de dificuldade? Quais problemas foram enfrentados? E como foram enfrentados?

12) Quais as ações que estão/foram tomadas para reverter essas dificuldades?

13) O que levou o condomínio a passar por essas situações?

14) Como se dá a relação do empreendimento com a comunidade local? E como poder público?

15) Qual o projeto a curto prazo do empreendimento?

16) Qual a projeção a médio e longo prazo?

17) Qual a perspectiva do condomínio nos próximos anos?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos imobiliários-turísticos em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada as Associações

Cidade: Tibau do Sul - RN

Entrevistado: _____

Cargo do entrevistado: _____

E-mail: _____

Data: ___ / ___ / _____

HISTÓRICO DA INSTITUIÇÃO

- 1) Trace um breve histórico da Instituição (data de fundação, quantos diretores, associados, de onde são esses associados), perfil dos associados (profissão, comunidade a qual pertence, renda salarial, grau de instrução e sexo) e localização.
- 2) Quais são as principais ações e reivindicações dos associados?
- 3) Como o senhor avalia a gestão do trade turístico em Tibau do Sul no que diz respeito ao desenvolvimento do turismo?
- 4) O município possui documentos de gestão ligados diretamente ao setor de turismo (inventários turísticos, diagnósticos, plano municipal de turismo etc)? Quais são?
- 5) Quais as principais empresas, grupos ou cadeias (nacionais ou internacionais) que atuam na atividade turística municipal?

- 6) Qual é o modelo turístico existente no município? E de que forma o mesmo se materializa (ações, projetos, programas etc)?
- 7) De que forma a Associação atua no planejamento e promoção da atividade turística local?
- 8) Quais as principais ações direcionadas à atividade turística desenvolvidas pelos gestores do trade turístico?
- 9) De que forma o Poder Privado atua no planejamento e promoção da atividade turística local?
- 10) Quais as relações/ incentivos e oportunidades que fizeram o senhor investir em Tibau do Sul, precisamente Pipa?
- 11) Como é a relação entre os empresários locais e os empresários migrantes (de outras cidades, estados e países)?
- 12) Em sua opinião, o desenvolvimento da atividade turística tem sido satisfatório para Tibau do Sul? Enumere os aspectos positivos e negativos que o turismo proporcionou para Tibau do Sul.
- 13) Como a associação dos hoteleiros vê o uso de condomínios residenciais por turistas?
- 14) Há alguma legislação municipal que taxe igualmente como os hotéis esses condomínios que são utilizados por turistas? Se sim, qual? Se não, qual a opinião da associação sobre isso?
- 15) Qual a opinião da associação frente ao crescimento do número de condomínios? Eles representam concorrentes? Porque?
- 16) Qual a participação da associação com o poder público? Que ações são feitas em conjunto ou qual a influencia da associação frente a gestão do município?
- 17) Quais os benefícios de se ter a associação para o trade turístico e para os associados?
- 18) Quais as projeções da associação em curto prazo? E a médio e longo?
- 19) Como a associação vê o desenvolvimento do turismo em Tibau do Sul? Houve algum momento de arrefecimento (diminuição) do crescimento ou decréscimo da atividade? Se sim, o que houve?

20) Como a associação planejou ou planeja enfrentar essa situação? Quais ações que os associados tomam para enfrentar essa problemática?

21) Tem surgido efeito? Como está e qual o futuro da atividade turística no município?

UNIVERSIDADE DE LISBOA

INSTITUTO DE GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DOCTORAMENTO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

Pesquisa realizada para a formatação de banco de dados a serem analisados em tese de doutorado intitulada: Novas ruínas: o insucesso de projetos imobiliários-turísticos em Portugal e no Brasil

Guião da entrevista realizada aos moradores/usuários dos condomínios

Cidade: Tibau do Sul - RN

Entrevistado: _____

Cargo do entrevistado: _____

E-mail: _____

Data: ___/___/_____

BLOCO I – ENTREVISTA COM OS USUÁRIOS PROPRIETÁRIOS

1)A senhora é proprietária da residência? Se sim, ir a próxima pergunta. Se não, seguir para o próximo bloco.

2)Como é utilizada a vossa residência? Vem em férias? Fim de semana?

3)Qual a periodicidade que utiliza a sua residência? E quais os fins?

4)Por que realizou a compra dessa habitação?

5)Quais eram as intenções iniciais ao adquirirem esse apartamento?

6)Por quantos dias utiliza a sua residência? E quais períodos do ano?

7)Qual o ano da compra?

- 8)Quais as atividades praticadas por você e vossa família no resort?
- 9)Quais os motivos que o trazem a região?
- 10)Qual a expectativa acerca da compra deste apartamento como segunda habitação?
- 11)A aquisição da sua propriedade foi realizada diretamente com os promotores do resort ou com os proprietários? (2ª mão)
- 12)Esta é a sua residência secundária? Possui outras propriedades?
- 13)Como ocorre a manutenção do apartamento? Compras, limpeza...
- 14)Proprietária: A senhora ou o senhor aluga sua propriedade para uso de terceiros?
- 15)Por que aluga a vossa residência?
- 16)E qual o uso da habitação quando alugada?
- 17) Como avalia o vosso investimento nesse apartamento?
- 18)Como avalia o momento a que o resort se encontra?
- 19)Como avalia o investimento não só em sentido financeiro, mas também para o lazer de vossa família?
- 20)Tem conhecimento que o resort está falido e em processo de insolvência?
- 21)Qual a sua opinião acerca dos projetos que não foram concluídos aqui no bom sucesso, como o hotel e algumas casas fechadas/abandonadas?
- 22)Há alguma cena de insegurança aqui no resort?
- 23)O que representava no tocante a status social uma compra no resort bom sucesso e o que representa agora?
- 24)Como compreende o momento o qual o bom sucesso ao declarar-se insolvente? Vê alguma perspectiva de mudança em um quadro futuro?
- 25)Tem alguma sugestão do que o empreendimento poderia melhorar?

BLOCO II – ENTREVISTA COM OS USUÁRIOS NÃO PROPRIETÁRIOS

- 1) Como foi realizado o aluguel do apartamento?
- 2) Qual o motivo em alugar uma casa de temporada aqui na região de Óbidos?
- 3) Quais os atributos, qualidades do empreendimento que destaca e que motiva a vinda ao resort?
- 4) Como avalia a estrutura do empreendimento? Facilidades, piscinas, atendimento, instalações do Golf.
- 5) Poderia nos dar a informação acerca do valor cobrado para a sua hospedagem?
- 6) Quantos dias pretende ficar hospedado?
- 7) Com que periodicidade utiliza este estabelecimento?
- 8) Também aluga outras hospedagens em outros resorts? Se sim, em quais?
- 9) É a primeira vez que aluga casa no resort ou é visitante recorrente?
- 10) Se é a primeira vez, considera a possibilidade de voltar?
- 11) Como avalia as estruturas do bom sucesso?
- 12) Tem conhecimento que o resort está falido e em processo de insolvência?
- 13) Por qual motivo achas que faliu?
- 14) Quais as mudanças que poderiam ser executadas para que o empreendimento melhore?