

## Empreendimentos hoteleiros: a nova rota portuguesa em terras brasileiras

**Cristina Pereira de Araujo<sup>1</sup>, Heliana Comin Vargas<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo  
Rua do Lago, 876 Cidade Universitária – São Paulo, CEP 05508-080 (Brasil)

<sup>2</sup> Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo  
Rua do Lago, 876 Cidade Universitária – São Paulo, CEP 05508-080 (Brasil)

### I Congresso de Turismo Cultural Lusófono. Anais. TOMAR, 2012

**Abstract.** This paper intends to discuss the increase of Portuguese hotels chains on the Brazilian coastline. This process has a strong relation with the globalization of capital that it begun through United States of America, United Kingdom and Germany in the years 1980. The globalization had improved the flow of foreign direct investment (FDI) in direction of Brazil as well. In this scenery, we had observed an increase of hotel chains and a connection between financial investments and real estate. In addition, since years 1990, Brazil has been realized a larger of infrastructures investments through PRODETUR in Northeast region as building new highways and improvement of airports in touristic areas. These investments have turned possible the entrance of new hotel chains, resorts and real estate ventures. From this view, it is noticed an increase of Portuguese investments on Brazilian coastline through urban hotels, resort or real estate ventures. Although these investments would be good to the economy for both countries, we have afraid if it is not an oversupply and what is the consequences for the land.

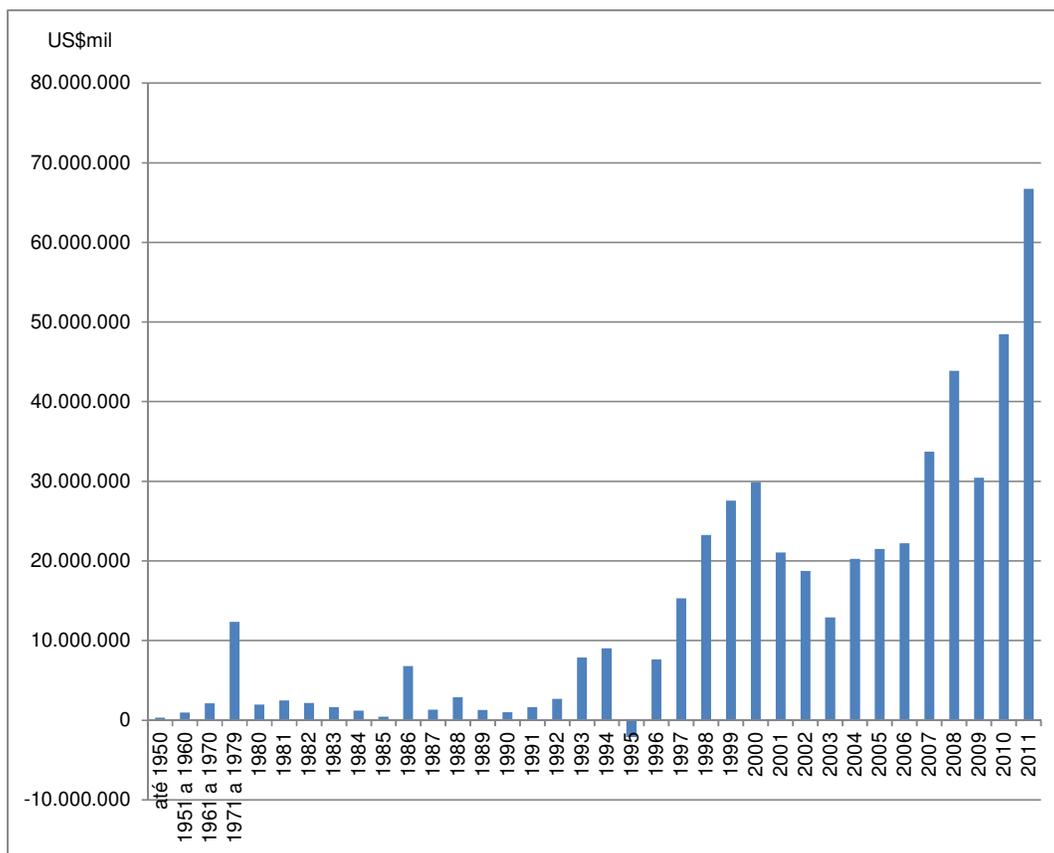
**Resumo.** Este artigo pretende discutir o recente avanço dos empreendimentos hoteleiros na costa litorânea brasileira, onde se constata significativa presença de capital internacional cuja origem é portuguesa. A base desse processo está na reestruturação econômica mundial preconizada pelos governos Thatcher (Inglaterra), Reagan (Estados Unidos) e Kohl (Alemanha) que viabilizaria a desregulamentação e liberalização financeira, além de um aumento significativo de investimento estrangeiro direto no Brasil. Este cenário propiciaria o avanço das redes hoteleiras internacionais de um lado, e de outro, a conexão do capital financeiro com o processo imobiliário. Ambos encontrarão na zona costeira disponibilidade de terra e um Estado atuante em prol do mercado: o Prodetur/NE (Programa para o Desenvolvimento do Turismo no Nordeste) é o principal programa estatal em ação no litoral brasileiro que dispõe de recursos para viabilizar a infraestrutura turística, sobretudo estradas e aeroportos, o que torna viável a instalação de redes hoteleiras e demais empreendimentos turísticos. Neste ínterim é que nota-se um avanço dos investimentos portugueses na zona costeira brasileira seja através da hotelaria urbana, *resorts* ou empreendimentos turísticos imobiliários – uma fusão entre as segundas residências e os *resorts*. Questiona-se, no entanto, se tais empreendimentos não se traduzem numa oferta adiante da demanda e quais os efeitos que essa turistificação pode causar no território.

## 1. Políticas Públicas de Turismo no contexto da liberalização financeira

A produção do espaço costeiro pela atividade turística tem estreita relação com a conjuntura econômica internacional, de um lado, e com os incentivos dados pelo Estado através da estruturação das políticas federais relacionadas ao turismo, de outro. Sob o aspecto econômico, a reestruturação econômica mundial vivenciada a partir dos anos 80, marcada pelo evento da liberalização financeira e pela abertura dos mercados mundiais, possibilitaria o avanço das redes hoteleiras internacionais bem como uma maior inversão de capitais, expresso pelos investimentos estrangeiros diretos e fundos de investimentos para este setor.

Com efeito, a abertura econômica preconizada pela ruptura do Acordo de *Bretton Woods* (paridade dólar-ouro) em 1971 e avalizada na década seguinte pelos governos Thatcher, Kohl e Reagan (Inglaterra, Alemanha e Estados Unidos), teria conduzido à formação de um mercado financeiro mundializado, dando origem a diferentes formas de investimento e formação de capital fictício à busca das melhores rentabilidades através dos Investimentos Estrangeiros Diretos. O gráfico abaixo sinaliza o aumento expressivo de Investimentos Estrangeiros Diretos direcionados ao Brasil, sobretudo, a partir dos anos 90.

**Gráfico 1: Volume total de ingresso de Investimentos Estrangeiros Diretos no Brasil, aplicados de 1950 a 2011.**



Fonte: Araujo, 2011.

Dados recentes demonstram que o Brasil ocupa a 39ª posição no ranking dos países que mais recebem turistas no mundo, tendo atingido a faixa de 5 milhões de turistas no ano de 2005 e permanecendo em torno desta faixa até então.

Frente à crescente inversão de capitais para o setor, associado ao incremento de divisas gerado pelo aumento do receptivo internacional, coube ao Estado brasileiro a estruturação do setor, através da consecução de políticas públicas, o que aconteceria de uma forma mais contundente a partir dos anos 90, tendo como marcos: o Prodetur e a criação do Ministério do Turismo.

O Programa de Desenvolvimento do Turismo para o Nordeste (Prodetur/NE) foi criado em 1991 e sua principal meta é o fortalecimento do turismo no Nordeste, promovendo a consolidação da região como importante destinação turística nacional e internacional.

O Prodetur/NE é um programa de longo prazo, com vencimento em 2017 e que conta com financiamentos gerados pelo Banco do Nordeste do Brasil através de recursos repassados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, além de contrapartidas estaduais. São financiados projetos prioritários de infraestrutura nos setores de saneamento, transportes, administração de resíduos sólidos, proteção e recuperação ambiental, recuperação do patrimônio histórico e melhoramento de aeroportos.

Já o Ministério do Turismo criado em 2003, na primeira gestão do Governo Lula, possibilitou a consecução dos Planos Nacionais de Turismo 2003-2007 e 2007-2010 bem como a promulgação da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, regulamentada pelo Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010, que prevê concatenação destes com as metas orçamentárias de Governo expressas através dos Planos Plurianuais, reforçando, desta forma, a importância da atividade enquanto geração de divisas e empregos para o País.

Em relação à Lei 11.771/08, trata-se do primeiro diploma legal que procura disciplinar a matéria de forma mais abrangente criando, inclusive, mecanismos para o cadastro dos prestadores de serviços turísticos, o que possibilitará finalmente, a compreensão da dimensão da oferta turística no País. Importante salientar que o Prodetur é recepcionado pelos Planos Nacionais de Turismo, passando a fazer parte de seus macroprogramas e metas.

Há de se notar que as ações institucionais e a participação do Ministério do Turismo no Salão Brasileiro e nos salões internacionais, sobretudo em Lisboa, têm contribuído para o desenvolvimento da marca Brasil e promoção dos destinos turísticos, o que certamente tem refletido positivamente na demanda e tem propiciado um maior incremento da oferta de meios de hospedagem.

## **2. O avanço das redes hoteleiras internacionais e a produção do espaço costeiro brasileiro**

*“Eu quero entrar na rede...”*, já preconizava a música de Gilberto Gil intitulada *“pela internet”*, expressando musicalmente o novo momento de intercâmbio que o Brasil vivenciava fortemente, função das medidas macroeconômicas e desregulamentações adotadas, reflexo do processo de liberalização financeira. Embora as redes hoteleiras representem menos de 10% da hoteleira brasileira, seu posicionamento é crescente no mercado: dos atuais 153 projetos hoteleiros em construção ou em fase adiantada de planejamento, todos serão afiliados às principais redes hoteleiras que operam no Brasil, gerando um acréscimo de 24.147 apartamentos (Araujo, 2011).

Os anos 90 marcariam, portanto, o início de um intenso período de fusões e aquisições entre as operadoras hoteleiras, primeiramente nos países de origem e entre os países desenvolvidos, para depois se expandir para outras regiões do mundo, onde cada rede apresenta estratégias próprias de expansão.

No Brasil, seria apenas na década passada, sobretudo a partir de 2006, que este processo se intensificaria no tocante a hotéis. Nas fusões tipo *cross border* – operações que envolvem empresas de capital nacional e estrangeiro –, predominam a fusão e/ou aquisição entre empresas de capital estrangeiro que atuam no País, ou seja, a troca de bandeiras entre redes internacionais, ação inclusive, muito comum no setor de hotelaria, uma vez que as empresas geralmente optam pela administração dos hotéis, sem possuir vínculo com a propriedade.

Os grupos hoteleiros operam hotéis em que são proprietários ou hotéis arrendados, onde pagam aluguéis aos seus proprietários, ou ainda através de acordos de franquia; há casos em que administram os hotéis para os proprietários, mediante contratos de administração e participação nos lucros. Os contratos de gestão, em substituição às franquias, têm sido o principal meio de operacionalização das grandes redes que, para assegurar o funcionamento dos hotéis de forma homogênea, lançam mão de manuais de procedimentos e operações, de instalações e padronizações rígidas, incluindo formação de pessoal, publicidade internacional e central de reservas (Dias, 1993; Proserpio, 2007).

A associação a parceiros locais é condição quase que certa para os investidores estrangeiros e grandes marcas hoteleiras. Estudo da consultoria Ernest Young revela que investidores estrangeiros, por meio de fundos, empreiteiras e bancos de investimento, planejam investir US\$ 1 bilhão em hotéis até 2012; cerca de 60% dos interessados, todos atuantes no setor imobiliário, pretendem associar-se a parceiros locais que disponham de terreno e conhecimento da legislação local; a estratégia é investir tanto na construção de novos hotéis quanto na aquisição de empreendimentos em operação (Araujo, 2011).

### **3. Um panorama dos investimentos portugueses no litoral brasileiro**

A atuação do capital português no litoral brasileiro se dá por meio de três tipologias de hospedagem, a saber: hotéis urbanos, *resorts* e empreendimentos turísticos imobiliários, geralmente vinculados a uma rede hoteleira. Em relação à localização, via de regra, os hotéis urbanos encontram-se nas capitais, em áreas urbanas consolidadas, ao passo que os *resorts* estão locados em áreas menos densas, à beira-mar, em orlas praticamente intocadas, ocasionando a turistificação dessas áreas, nem sempre apropriadas sob o ponto de vista da fragilidade ambiental, para serem urbanizadas. Os empreendimentos turísticos imobiliários (ETIs), fruto da fusão entre os *resorts* e as segundas residências, seguem a mesma regra dos *resorts* e têm nas segundas residências a componente do giro de caixa financeiro do empreendimento, através das receitas condominiais.

A tabela 1 a seguir, aponta onde estão localizados tais investimentos, bem como a tipologia. Interessante notar que dos 26 empreendimentos inventariados, a grande maioria localiza-se na região Nordeste. Do total, apenas 4 são hotéis, pertencentes às redes Pestana e Dorisol. Os demais se distribuem equitativamente entre ETIs e *resorts*, ocupando uma área de cerca de 14 milhões de m<sup>2</sup>. No geral, perfazem mais de 3.300 apartamentos, excetuando-se a componente residencial do ETI. Do total, apenas 4 possuem capital misto, associado ao capital nacional.

**Tabela 1: Panorama dos investimentos hoteleiros de capital português na costa brasileira**

Estado	Município	Denominação	Tipologia	Rede/ empresa independente	Ano de construção	Área (m <sup>2</sup> )
MA	São Luís	Pestana São Luís Resort Hotel	resort	Pestana	1976	80.000
CE	Caucaia	Vila Galé Cumbuco Cumbuco Golf Resort	ETI	Vila Galé	2010	100.000
CE	Aquiraz	Aquiraz Golf & Beach Villas Uruau	ETI	Dom Pedro e outros	2012	2.800.000
CE	Aquiraz	Dom Pedro Laguna Aquiraz Riviera	ETI	Dom Pedro e outros	2010	3.000.000
RN	Tibau do Sul	Eurosol Tibau Resort	resort	Rede de Hotéis Lena	2002	60.000
RN	Tibau do Sul	Lagoa Eco Resort	resort	prop. Português	2005	50.000
RN	Natal	Pestana Natal	resort	Pestana	2001	23.000
PE	Ipojuca	Enotel Grand Vacation International	ETI	Enotel	n/i	240.000
PE	Ipojuca	Ipojuca Beach Resort & Bungalows	ETI	Pestana	2009	50.000
PE	Ipojuca	Casa do Governador <sup>n</sup>	ETI	Grupo Teixeira Duarte	n/i	700.000
PE	Ipojuca	Dorisol Porto de Galinhas Ancorar Suíte Hotel	resort	Dorisol	2007	30.000
PE	Ipojuca	Riu Enotel Porto de Galinhas	resort	Riu/Enotel	2006	70.000
PE	Tamandaré	Baia Branca Beach Resort	resort	Dorisol	2005	7.000
PE	Cabo de S Agostinho	Vila Galé Eco Resort do Cabo	resort	Vila Galé	2006	2.560.000
PE	Recife	Dorisol Recife	hotel	Dorisol	2004	*
BA	Camaçari	Vila Galé Marés	resort	Vila Galé	2006	200.000
BA	Mata de São João	Tivoli Ecoresort Praia do Forte Tivoli Ecoresidences	ETI	Tivoli	1986 n/i	400.000
BA	Mata de São João	Reserva Imbassaí	ETI	Reta Atlântico	2012	1.320.000
BA	Itacaré	Warapuru	ETI	BHG e Grupo Somague	2009	490.000
BA	Itacaré	Wondertur Bahia Hotel Resort	ETI	Wondertur	n/i	300.000
BA	Salvador	Pestana Bahia Lodge	ETI	Pestana	2009	20.000
BA	Salvador	Pestana Bahia	hotel	Pestana	2001	*
BA	Salvador	Pestana Convento do Carmo	hotel	Pestana	2005	*
RJ	Angra dos Reis	Pestana Angra	resort	Pestana	1999	55.000
RJ	Angra dos Reis	Vila Galé Eco Resort de Angra	resort	Vila Galé	2009	1.550.000

RJ	Rio de Janeiro	Pestana Rio Atlântica	hotel	Pestana	1989	*
----	----------------	-----------------------	-------	---------	------	---

Fonte: Araujo, 2011.

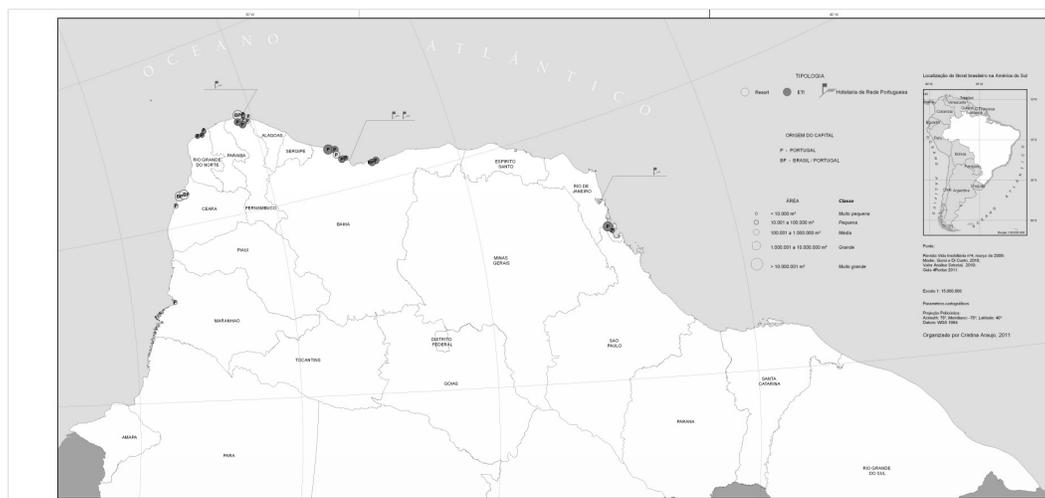


Figura 1: Panorama dos investimentos hoteleiros de capital português na costa brasileira

#### 4. Considerações Finais

Pelo exposto, observa-se que há um significativo aporte de capital português em investimentos hoteleiros, sobretudo nas tipologias ETIs e *resorts*, notadamente na região Nordeste, o que tem provocado uma turistificação desses territórios. Tais investimentos foram atraídos pelo cenário econômico favorável da década anterior aliado ao grande aporte de investimentos estrangeiros diretos ao País devido, sobretudo, a atraente taxa de juros e disponibilidade de terra ainda barata. Embora o Estado tenha sido atuante no tocante aos incentivos de infraestrutura viabilizados através do Prodetur, por outro lado, demonstra-se omissivo ao permitir o avanço de tais empreendimentos sem uma política territorial de uso e ocupação do solo que os preceda. A caracterização de uma oferta adiante da demanda poderá inferir em vacância e gerar duas consequências imediatas: (i) a fluidez do capital aportado em direção a investimentos mais rentáveis e (ii) o passivo para o território, posto que o elemento construído ali permanecerá.

#### 5. Referências

- ARAUJO, Cristina Pereira de. (2011). "Terra à vista! O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários". Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo.
- DIAS, Célia Maria de Moraes. (1990). "Home away from home. Evolução, caracterização e perspectivas da hotelaria: um estudo compreensivo". Dissertação (Mestrado em Relações Públicas) - Escola de Comunicações e Artes, Universidade de São Paulo. São Paulo.
- PROSERPIO, Renata. (2007). O avanço das redes hoteleiras internacionais no Brasil. São Paulo: Aleph.