

GLOBALIZAÇÃO, TURISMO E RESIDÊNCIAS SECUNDÁRIAS: o exemplo de Salvador-Bahia e de sua região de influência ^(x)

Sylvio Bandeira de Mello e Silva

Programa de Pós-graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social / UCSAL
e do Mestrado em Geografia/UFBA. Pesquisador do CNPq. E-mail: sylvioms@ucsal.br

Silvana Sá de Carvalho

Programa de Pós-graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social / UCSAL.
Bolsista de Pós-Doutorado/FAPESB. E-mail: silsacarvalho@hotmail.com

Barbara-Christine Nentwig Silva

Programa de Pós-graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social / UCSAL
e do Mestrado em Geografia/UFBA. Pesquisadora do CNPq. E-mail: barbarans@ucsal.br

Resumo

O objetivo deste trabalho é o de analisar o impacto recente da globalização no desenvolvimento das atividades de turismo, recreação e lazer em Salvador, na Bahia de Todos os Santos e em sua nova área de expansão, o litoral norte do Estado da Bahia. Neste estudo, será tomado como elemento fundamental o crescimento das residências secundárias, considerando sua relevância atual na discussão sobre a relação entre turismo e globalização. Nesta análise é utilizado o modelo de Lundgren (1974) sobre residências secundárias em torno dos centros urbanos, confrontando-o com a realidade atual trazida pela globalização. A metodologia baseia-se em uma análise estatística e cartográfica e em visitas de campo. Os trabalhos efetuados indicam, como resultado, um muito rápido crescimento das atividades de turismo, recreação e lazer, desde meados da década de 70, com a melhoria do sistema de transporte e, sobretudo, desde 2000, com o início da operação de grandes *resorts*. A previsão, a curto prazo, é a continuidade deste processo em um ritmo mais rápido, com a conclusão de vários projetos de *Condomínios Resorts*, ou seja, de hotéis-*resorts* com condomínios residenciais integrados, onde predomina o capital vindo do exterior. Os resultados indicam também que muitas residências secundárias já estão sendo compradas por estrangeiros (portugueses, italianos, espanhóis, belgas, franceses) e por brasileiros de outros estados, o que significa uma enorme mudança de escala no modelo de Lundgren (1974). Este priorizou somente a relação direta entre uma determinada metrópole e a construção de residências secundárias pelos seus moradores nos arredores, o que se justificou plenamente para os anos 70 do século passado. Por outro lado, moradores de Salvador, de outros municípios da Bahia e de outros estados igualmente participam das compras destas residências secundárias. Assim, há relevância na análise geográfica realizada para o entendimento da recente integração entre globalização, turismo e residências secundárias no mundo atual, o que coloca novos desafios para a pesquisa e para o planejamento.

Palavras-chave: Globalização; Turismo; Residências secundárias; Bahia

^(x) Os autores agradecem a colaboração de Maina Pirajá Silva, licenciada em Geografia/UFBA e bacharelada em Geografia/UFBA. Bolsista de Iniciação Científica/CNPq. E-mail: mainapiraja@yahoo.com.br.

1. INTRODUÇÃO E CONCEITOS BÁSICOS

O objetivo deste trabalho é o de analisar o impacto recente e diferenciado da globalização no desenvolvimento das atividades de turismo, recreação e lazer em Salvador, na Baía de Todos os Santos e em sua nova área de expansão, o litoral Norte do Estado da Bahia. Esta área corresponde ao espaço onde são mais intensas as relações metropolitanas comandadas por Salvador, hoje com 3 milhões de habitantes. Neste estudo, será tomado como elemento fundamental o crescimento das residências secundárias, considerando sua relevância atual na discussão sobre a relação entre turismo e globalização. A globalização é entendida, de forma sintética, como um processo dinâmico de crescente e complexa integração entre questões econômicas, sociais, políticas, culturais e ambientais que acontecem em uma escala planetária, reduzindo e até anulando o peso anterior de restrições espaciais (a fricção da distância) e temporais, com a integração em tempo real. Por conseguinte, há um enorme potencial de interação em todas as escalas do espaço geográfico, unindo o local e o global. O turismo refere-se ao deslocamento temporário de pessoas de seus lugares de residência para outros lugares, atraídos por seus recursos naturais e culturais e utilizando toda uma infraestrutura colocada à sua disposição (transportes, comunicação, hotelaria, restaurantes e serviços diversos para a consecução dos objetivos pretendidos com a viagem). Já as residências secundárias são as residências utilizadas somente por um determinado período do ano, em geral nos fins de semana e nas temporadas de férias, por pessoas de outras localidades.

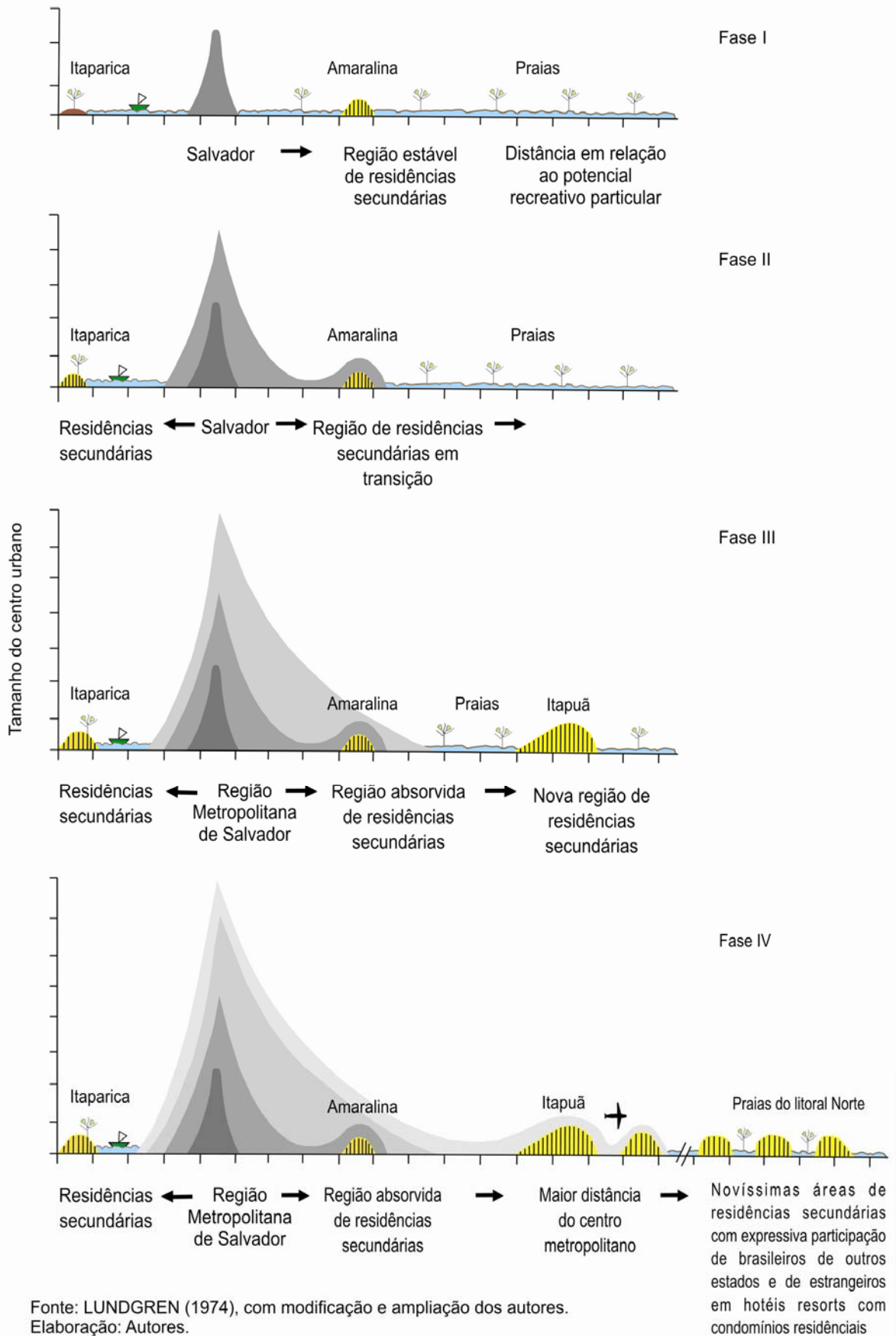
2. MATERIAIS E MÉTODOS

Nesta análise é utilizado o modelo evolutivo de Lundgren (1974) sobre residências secundárias em torno dos centros urbanos, confrontando-o com a realidade atual trazida pela globalização, no contexto da região de influência imediata de Salvador (Fig.1).

Como se observa, o modelo histórico-genético de Lundgren destaca três fases que correspondem a diferentes momentos da expansão urbana. Na fase I, a cidade, já com certo porte, passa a ter residências secundárias em seu entorno imediato, no exemplo original em áreas de montanhas ou em torno de lagos. Com o crescimento da aglomeração urbana (fase II), as residências secundárias serão transformadas em residências principais, o que vai forçar a implantação de novas residências secundárias em lugares mais distantes. Esta tendência vai se reproduzir na fase III, já com porte metropolitano, e assim sucessivamente, na forma de um ciclo de vida. O importante é destacar, em todas as fases, a relativa proximidade da cidade o que facilitaria bastante a acessibilidade nos fins de semana e nos períodos de férias. É evidente que o modelo vai depender das características da infraestrutura regional, particularmente a de transportes. A fase 4, proposta pelos autores deste trabalho, incorpora a dimensão externa, extra-metropolitana, na expansão das residências secundárias, com destaque para o papel de empreendimentos e pessoas do exterior. No exemplo de Salvador, a atração natural são as praias. Historicamente, Salvador, por exemplo, vivenciou todas estas fases. Com efeito, durante muito tempo Salvador manteve sua mancha urbana confinada ao seu núcleo tradicional e arredores (SANTOS, 1959) o que só começa a se expandir com as linhas de bonde, implantadas em 1897 e que duraram até 1961 (VASCONCELOS, 2002, p.268 e 311), como decorrência do rápido crescimento das linhas de ônibus responsáveis, por sua vez, pela aceleração da ocupação de novas áreas.

Em uma primeira fase, a partir dos anos 20 do século passado começam a surgir loteamentos na orla atlântica com características claras de residências secundárias. Os primeiros deles são os da Cidade Balneária de Amaralina, de 1923, em Amaralina (onde existe até hoje uma rua do Balneário) e o da Fazenda Ubaranas, no mesmo bairro (VASCON-

Figura 1- Modelo modificado e ampliado de Lundgren para a expansão urbana e para residências secundárias na região de Salvador



CELOS, 2002, p.305). O Rio Vermelho, por sua vez, era, na mesma época, um bairro de veraneio, mas também de moradores permanentes, sendo servido por duas linhas de bonde, o Rio Vermelho de Baixo e o Rio Vermelho de Cima, o que só vai acontecer com Amaralina mais tarde. Itapagipe, da mesma forma, tinha residências secundárias (ARAÚJO, 1999, p. 61-70). Mais tarde, em 1932, foi aprovado o Loteamento Cidade da Luz, que deu origem ao bairro da Pituba (id., p.305), mas que só será implementado nos anos 60. Somente em 1949 foi concluída a estrada Amaralina – Itapuã (VASCONCELOS, 2002, p.302) o que possibilitou a ocupação litorânea inclusive por residências secundárias, progressivamente transformadas em residências principais ou em atividades comerciais e em outros serviços já ligados ao uso das praias para turismo, recreação e lazer. Este processo vai se expandir para as praias de Lauro de Freitas (SILVA; ALENCAR; SILVA, 2005). Com efeito, no início da expansão em Lauro de Freitas, alguns loteamentos, como Vilas do Atlântico, no final dos anos 1970, eram, sobretudo, destinados a residências secundárias, mas com a crescente integração metropolitana, sobretudo com Salvador e Camaçari, ocorre também a mudança para o *status* de residências principais. Entretanto, as residências próximas da praia permanecem até hoje como de veraneio e fins de semana. É preciso destacar também a ilha de Itaparica, ao sul de Salvador, como tradicional área de turismo, em função da existência da única estância hidromineral à beira mar nas Américas e da atração de muitas praias. Isto motivou a construção de muitas casas de veraneio pelos habitantes de Salvador, sobretudo nas décadas de 60 e 70, estimulados, a partir de 1970, pela implantação do projeto *ferry boat* Salvador-Itaparica. O início deste crescimento na ilha corresponde à fase II do modelo e o seu auge acontece na fase III. Na ilha, ainda predominam as residências secundárias, não ocorrendo, de forma expressiva, a mudança destas para residências principais, por parte de moradores de Salvador, como ocorreu no eixo norte. Por outro lado, crescem na ilha as residências para pessoas de várias origens que lá residem e trabalham ou lá residem e trabalham em Salvador. Há também residências secundárias em Simões Filho, Salinas da Margarida e Saubara, de propriedade de moradores de Salvador e de municípios do interior (como Santo Antonio de Jesus que também possuem casas na ilha de Itaparica).

Com a construção da Estrada do Coco (1975) e da Linha Verde (1993), as residências secundárias vão se expandir para mais longe, inclusive com a recente entrada de empreendedores e compradores do exterior, objeto do maior interesse e originalidade deste trabalho. É a fase IV do modelo. O litoral Norte com muito melhor acessibilidade que a ilha de Itaparica, vai ter um dinamismo muito maior em comparação com esta.

A metodologia baseia-se em uma análise estatística e cartográfica e em visitas de campo a áreas selecionadas. As principais informações são: a) dados atuais sobre a hotelaria na região obtidos na BAHIATURSA – Empresa de Turismo da Bahia e por diversas publicações especializadas em turismo; b) para o ano de 2008, informações sobre os investimentos de projetos turísticos e de residências secundárias, em implantação e planejadas, fornecidas pelo Governo do Estado da Bahia e obtidas em trabalho de campo; e c) outras informações obtidas em pesquisa de campo e em levantamento bibliográfico.

3. TURISMO, GLOBALIZAÇÃO E RESIDÊNCIAS SECUNDÁRIAS EM SALVADOR E SUA REGIÃO DE INFLUÊNCIA IMEDIATA

3.1 Expansão geral do turismo em Salvador e em sua região de influência

O turismo no Estado da Bahia vem crescendo bastante nas últimas décadas como resultado de ações do setor público, associadas a um forte interesse de pequenos, médios e grandes empreendedores, com destaque para os estrangeiros.

A expansão do turismo tem sido grande em áreas periféricas, as que estão longe da metrópole, como na Costa do Cacau e, sobretudo, na Costa do Descobrimento (Porto Seguro) e, ao mesmo tempo, na metrópole e no seu entorno imediato. Assim, segundo dados da Secretaria do Turismo do Estado da Bahia, o fluxo global de turistas na Bahia passou de 3.8 milhões, em 1998, para quase 5 milhões em 2005. Neste conjunto, Salvador participou com 1.7 milhões em 1998 (45%) e 2.6 milhões em 2005 (52%). Cresce também o número de visitantes estrangeiros na Bahia: 272.140 em 1998 e 717.350 em 2005. Deste total, Salvador recebeu 181.420 turistas internacionais em 1998 (67%) e 478.240 em 2005 (também 67%).

Todo este dinamismo tem atraído muitos investimentos em projetos de turismo, associados ou não a residências secundárias, como analisaremos a seguir no caso de Salvador e de sua região de influência imediata, ressaltando a participação estrangeira como reflexo dos recentes processos de globalização neste setor de atividades.

Para caracterizar o turismo nesta vasta área, a Tabela 1 mostra a distribuição espacial, com base em informações da BAHIATURSA, dos leitos de hotel por município, em 2006 e a porcentagem de domicílios ocasionais, em 2007 e segundo o IBGE. Salvador, evidentemente, tem um grande destaque, com 33.261 leitos de hotel, seguindo por Mata de São João (8.291 leitos) e Camaçari (4.741 leitos). Saubara e Vera Cruz, este último na ilha de Itaparica, têm quase a metade de seus domicílios na categoria de ocasionais (residências secundárias), seguidos por Itaparica e Salinas da Margarida.

Tabela 1 - Salvador, Baía de Todos os Santos e Litoral Norte
Leitos de hotel – 2006 e domicílios ocasionais (%) – 2007

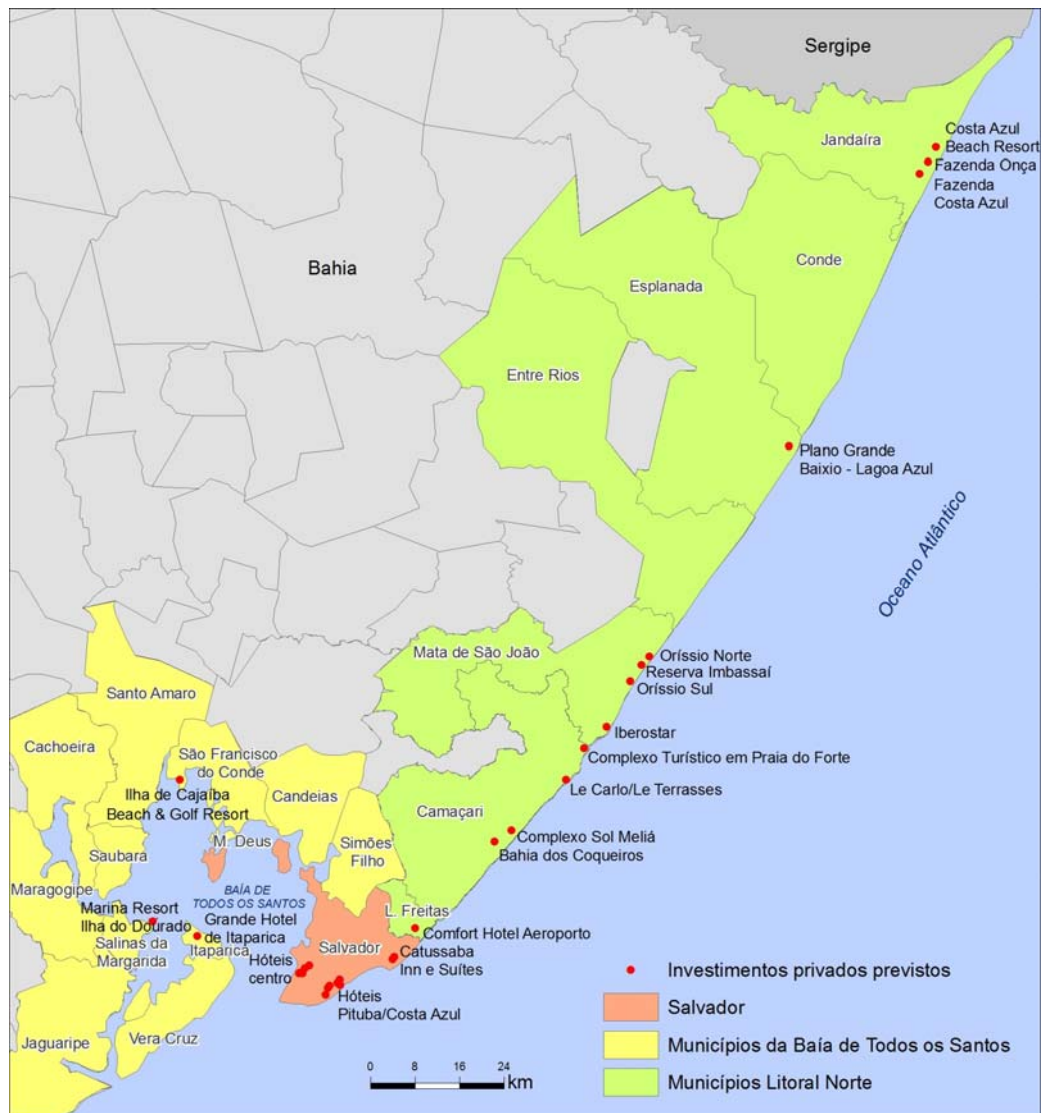
Municípios	Leitos	Domicílios ocasionais (%)	Municípios	Leitos	Domicílios ocasionais (%)
Cachoeira	325	7,70	Madre de Deus	313	11,38
Camaçari	4.741	(16,24)	Maragogipe	429	4,84
Candeias	-	3,88	Mata de São João	8.291	7,31
Conde	1.630	14,61	Salinas da Margarida	328	27,05
Entre Rios	2.196	8,97	Salvador	33.261	(2,04)
Esplanada	371	6,13	Santo Amaro	435	6,98
Itaparica	647	27,43	São Francisco do Conde	147	8,05
Jaguaripe	384	18,60	Saubara	613	48,50
Jandaíra	510	5,47	Simões Filho	-	2,98
Lauro de Freitas	1.178	4,02	Vera Cruz	3.364	48,44

Fonte: Bahiatursa – 2006; IBGE – 2007. Para Camaçari e Salvador os domicílios ocasionais (%) são de 2000 já que não há dados para 2007.

Com base em dados da SUINVEST – Superintendência de Investimentos em Pólos Turísticos, órgão da Secretaria de Turismo do Estado da Bahia, foram construídos cartogramas que expressam a dinâmica atual e projetada a curto prazo.

A Figura 2 localiza, na área escolhida, todos os empreendimentos turísticos privados em implantação/previstos, para o mês de agosto de 2008. Em Salvador, destacam-se três áreas: Central, Pituba/Costa Azul e extremo Norte do litoral do município. Na direção do litoral Norte, Camaçari e Mata de São João atraem quatro projetos cada, Esplanada, um empreendimento e Jandaíra, três novos projetos. A Baía de Todos os Santos é também contemplada com projetos em Itaparica e em duas ilhas.

Figura 2 – Salvador, Baía de Todos os Santos e Litoral Norte
Empreendimentos turísticos privados em implantação/previstos – agosto de 2008

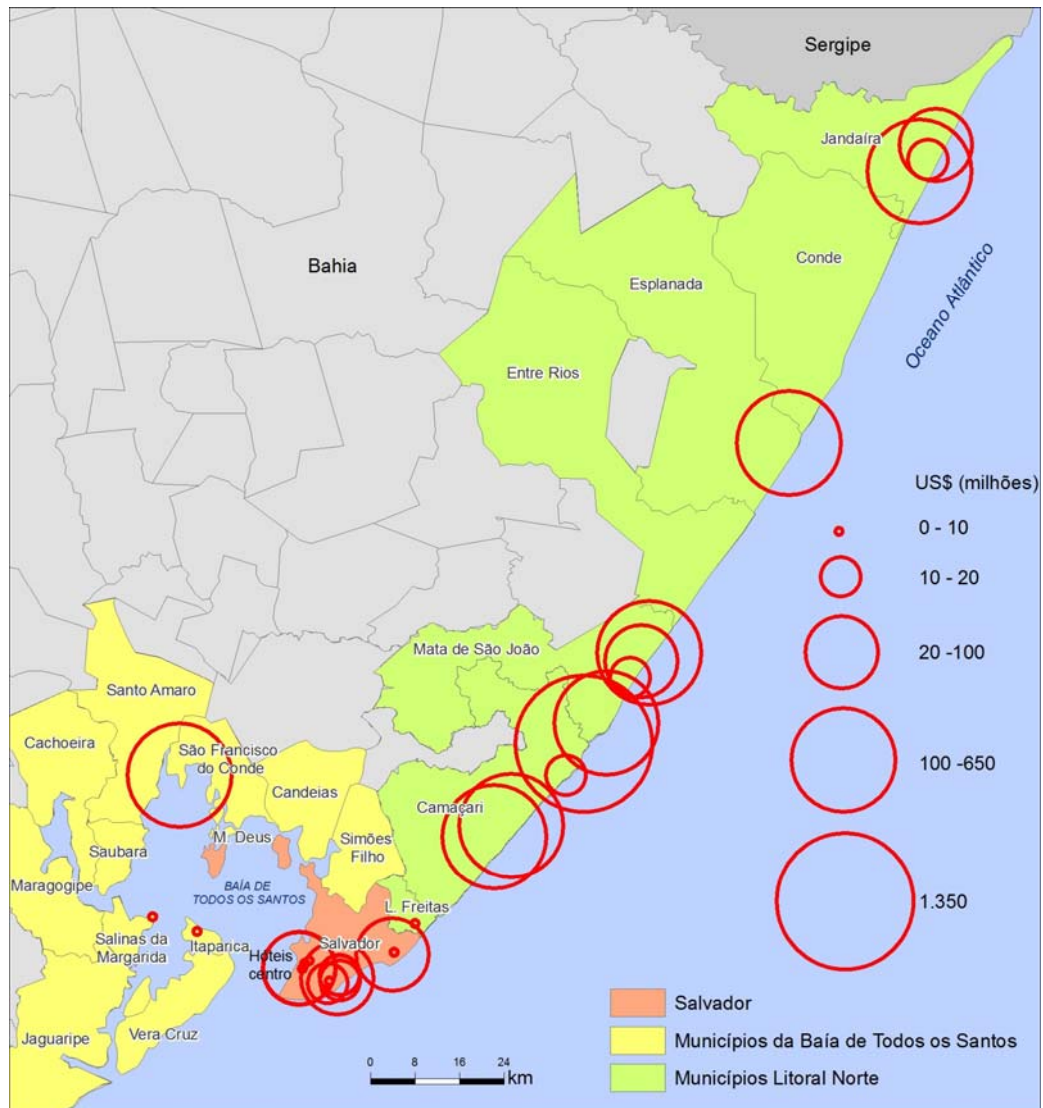


Fonte: SUINVEST - agosto 2008

Elaboração: CARVALHO, S. S.; SILVA, B. C. N.

Estes empreendimentos turísticos privados em implantação ou previstos representam investimentos expressivos como pode ser visto na Figura 3. É importante mencionar a superioridade dos investimentos no litoral, ao Norte de Salvador, e em um empreendimento na Baía de Todos os Santos com relação a Salvador. Todos os investimentos no litoral Norte somam 2.932 bilhões de dólares e na Baía de Todos os Santos, incluindo Salvador, 840 milhões de dólares, totalizando 3.772 bilhões de dólares.

Figura 3 – Salvador, Baía de Todos os Santos e Litoral Norte
Empreendimentos turísticos privados em implantação/previstos
Investimentos estimados – agosto de 2008



3.2 As residências secundárias na região, turismo e globalização

Com a conclusão da Estrada do Coco (1975), até Praia do Forte, rodovia BA-099, e de seu prolongamento, conhecido como Linha Verde (1993) até a divisa com Sergipe, o processo de ocupação do litoral Norte da Bahia recebeu um forte impulso. Com efeito, antes desta nova infra-estrutura o acesso a muitas áreas do litoral era muito difícil, quase impossível em várias situações. Com a estrada, logo chegam o transporte público, a energia elétrica, a telefonia e a água encanada.

Tudo isto irá possibilitar a “descoberta” de muitos lugares para turismo, recreação e lazer. As iniciativas são tomadas por pessoas da região e por grupos de Salvador. Um indicador pioneiro de iniciativa local é o Loteamento Guarajuba, a 72 km de Salvador, próximo à praia de mesmo nome, por um morador de Camaçari, Sr. Virgílio Manzini, em 1971, portanto, bem antes da Estrada do Coco passar pela área. Um exemplo de

empreendimento empresarial de Salvador que cresce após a Estrada do Coco é o Loteamento Interlagos, aprovado no final da década de 60, ao lado da fábrica Millenium (antiga Tibrás), em Arembepe, a 50 km de Salvador.

Assim, as iniciativas são multiplicadas ao longo do litoral Norte, sobretudo por projetos de empresas do ramo imobiliário de Salvador. Além de Arembepe e Guarajuba, merecem destaque as seguintes localidades: Buraquinho, Busca Vida, Jauá, Barra do Jacuipe, Genipabu, Itacimirim, Praia do Forte e Imbassaí, esta última a mais distante de Salvador (84 km).

Na região, o fato absolutamente novo sobre as residências secundárias é a entrada maciça de empreendimentos estrangeiros e de compradores também estrangeiros (e de outros estados brasileiros) e em um novo formato de grandes complexos turísticos integrando resorts e condomínios de residências secundárias. Estes empreendimentos já estão sendo chamados de *condo-resorts* como um tipo particular de *condo-hotéis* (BISELLI; SUGIYAMA; PAIM, 2007, p.5). Os *condo-hotéis* são definidos por Saab e Gimenez (2001), apud Biselli; Sugiyama; Paim (2007, p.4) da seguinte forma: “constituem-se basicamente de hotéis com recursos alavancados (*funding*) pelo mercado imobiliário, contemplando a venda das unidades ou com captação de recursos por meio de um fundo de investimento imobiliário.” Os investidores que compram uma unidade habitacional podem utilizá-la por um período do ano e alugá-la em outro recebendo dos administradores os resultados do empreendimento. Um *condo-resort* terá, além do hotel (ou hotéis) e de seus diversificados e sofisticados serviços de lazer e recreação, um conjunto residencial próximo com serviços especiais cujos moradores também podem usufruir dos equipamentos hoteleiros. São espaços, portanto, diferenciados e de acesso exclusivo, dotados de uma administração que deve assegurar, em princípio, uma alta qualidade dos serviços hoteleiros e residenciais. Um proprietário de uma residência também pode alugá-la durante um determinado período e nela residir em outro período do ano, de acordo com a convenção do condomínio.

É uma atividade bastante recente no Brasil e em franca expansão no Nordeste brasileiro. No litoral Norte da Bahia, o destaque deve ser dado para o pioneiro projeto do Complexo Hoteleiro Costa do Sauípe, planejado na segunda metade da década de 90 do século passado e inaugurado em 2000, a 113 km de Salvador. Ao lado dos hotéis, pousadas e equipamentos típicos de um grande resort, foi planejado um condomínio residencial a ser construído em várias etapas, sendo que duas delas já foram entregues e a terceira está em fase de re-definição. Os hotéis foram construídos pelo fundo de pensões Previ (Banco do Brasil) e os condomínios pelo grupo Odebrecht.

O segundo grande projeto é o da Reserva Imbassaí, de um grupo português, com conclusão recente de três condomínios residenciais, e o terceiro é o do grupo espanhol Iberostar, com o início de construção de residências ao lado dos hotéis previsto para breve.

O impressionante é a proliferação atual de grandes projetos de *condo-resorts* no litoral Norte da Bahia, todos de origem estrangeira, como mostra em detalhes a Tabela 2, complementando as Figuras 2 e 3. As regionalizações turísticas Costa dos Coqueiros e Baía de Todos os Santos correspondem, respectivamente, ao litoral Norte da Bahia e Baía de Todos os Santos com Salvador.

É preciso ressaltar que estas informações, organizadas pelo Governo do Estado da Bahia, mudam a cada mês e que há projetos que não constam da referida lista. Assim, por exemplo, em Jandaíra há um projeto belga, o Inka Lodge, que prevê a construção de 36 casas, um projeto italiano, o Eco Residencial Bela Vista, para 40 ou 50 residências e, finalmente, um projeto português, do grupo Lusomar, em fase de definição.

Com isto, fica demonstrada, pela contundência dos dados, a relação entre globalização (investimentos de sete países europeus, mas nenhum dos Estados Unidos, Canadá, países asiáticos ou, ainda, de grupos brasileiros), turismo (construção de hotéis-resorts) e residências

secundárias (implantação de condomínios residenciais associados a resorts) no litoral Norte da Bahia.

Tabela 2 – Projetos de hotéis e resorts com condomínios residenciais no Litoral Norte da Bahia e na Bahia de Todos os Santos – 2008

Empreendimento/ Localização	Características/ Unidades habitacionais (UHs) e residências	Origem e operadora	Previsão de abertura/ Investimento estimado (US\$)/ Empregos	Situação
COSTA DOS COQUEIROS				
Complexo Sol Meliá (1ª etapa). Gran Meliá + Condo Hotel). Guarajuba/Camaçari	Área com 3 km de praia + 1 hotel Gran Meliá com 300UHs + 1 Condo Hotel com 150 UHs + área de eventos. Total UHs: 450	Espanha (Sol Meliá)	Previsão abertura: Out/2010 Investimento estimado: US\$ 100.000.000. Empregos diretos: 250	Em planejamento
Complexo Sol Meliá (2ª etapa). Meliá Alphaville Guarajuba/Camaçari	Hotéis + condomínios de 1ª e 2ª residência. Total UHs: 550	Espanha (Sol Meliá)	Previsão abertura: dez./2011 Investimento estimado: US\$ 150.000.000. Empregos diretos: 500	Em planejamento
Orissio Norte. Imbassaí/Mata de São João	2 hotéis, 12 ranchos Total UHs: 1.500	Itália (Orissio Investimentos)	Previsão abertura: jan./2012 Investimento estimado: US\$ 104.000.000. Empregos diretos: 1.500	Em planejamento
Orissio Sul. Imbassaí/Mata de São João	Condomínio com flats e residências. Total UHs: 533	Itália (Orissio Investimentos)	Previsão abertura: jan./2010 Investimento estimado: US\$ 14.500.000. Empregos diretos: 533	Em planejamento
Reserva Imbassaí (1ª etapa). Imbassaí/Mata de São João	3 condomínios residenciais com 181 unidades. 2 hotéis. Total UHs: 868	Portugal/ Espanha (Fiesta Hoteles)	Previsão abertura: set./2009 Investimento estimado: US\$ 80.000.000. Empregos diretos: 2.000	Em implantação
Le Carlo/Les Terrasses Itacimirim/Camaçari	Hotel com 114 UHs + apart-hotel com 77 UHs Total UHs: 181	França (a definir)	Previsão abertura: jul./2009 Investimento estimado: US\$ 10.435.000 Empregos diretos: 140	Em planejamento
Bahia dos Coqueiros Jacuípe/Camaçari	Área com 104 há, e 4 km de praia, resort com 350 UHs + 127 casas + village com 162 apartamentos Total UHs: 350	Portugal (a definir)	Previsão abertura: dez./2009 Investimento estimado: US\$ 220.000.000 Empregos diretos: 500	Em planejamento
Iberostar Bahia (2ª etapa). Praia do Forte/Mata de São João	Centro de Entretenimento + Condomínio residencial, service com 124 casas + spa + 2º hotel. Total UHs: 540	Espanha (a definir)	Previsão abertura: out./2008 Investimento estimado: US\$ 100.000.000 Empregos diretos: 540	Em implantação
Iberostar Bahia (3ª etapa). Praia do Forte/Mata de São João	3º hotel + campo de golfe 9 buracos + 84 casas Total UHs: 250	Espanha (a definir)	Previsão abertura: ago./2009 Investimento estimado: US\$ 20.000.000 Empregos diretos: 400	Em planejamento
Complexo Turístico em Praia do Forte (1ª etapa) Praia do Forte/Mata de São João	Resort, residência Total UHs: 600	Espanha (Grupo TRUSAM/ Nueva Condomina SL)	Previsão abertura: dez./2010 Investimento estimado: US\$ 80.000.000 Empregos diretos: 2.500	Em planejamento

Empreendimento/ Localização	Características/ Unidades habitacionais (UHs) e residências	Origem e operadora	Previsão de abertura/ Investimento estimado (US\$)/ Empregos	Situação
Complexo Turístico em Praia do Forte (2ª etapa) Praia do Forte/Mata de São João	9 hotéis + vila + golfe Total UHs: 7.000	Espanha (Grupo TRUSAM/ Nueva Condomina SL)	Previsão abertura: dez./2012 Investimento estimado: US\$ 1.270.000.000 Empregos diretos: 5.000	Em planejamento
Plano Grande Baixio (1ª etapa) – Lagoa Azul Baixio/Esplanada	Hotéis, residências	Espanha	Previsão abertura: dez./2011 Investimento estimado: US\$ 398.000.000 Empregos diretos: 1.300	Em planejamento
Fazenda Costa Azul Costa Azul/Jandaíra	Área com 868 ha, 2,5 km de praia, complexo turístico com 5 hotéis, 3 campos de golfe, centro hípico, condomínio e espaço para serviços Total UHs: 2.250	Espanha (InVisa)	Previsão abertura: dez./2011 Investimento estimado: US\$ 312.500.000 Empregos diretos: 5.000	Em planejamento
Costa Azul Beach Resort Costa Azul/Jandaíra	1 hotel, 1 escola de hotelaria, condomínio com 72 lotes. Total UHs: 100	Portugal (João Gomes)	Previsão abertura: dez./2011 Investimento estimado: US\$ 50.000.000 Empregos diretos: 120	Em planejamento
BAÍA DE TODOS OS SANTOS				
Ilha de Cajaíba (1ª etapa) S. Fco. do Conde	Hotel com 1.010 UHs, 834 apartamentos e 835 casas Total UHs: 1.010	Holanda/Reino Unido (a definir)	Previsão abertura: jan./2010 Investimento estimado: US\$ 195.000.000 Empregos diretos: 1.010	Em planejamento
Ilha de Cajaíba (2ª etapa) S. Fco. do Conde	Hotel com 422 UHs, 850 apartamentos e 124 casas Total UHs: 422	Holanda/Reino Unido (a definir)	Previsão abertura: jan./2012 Investimento estimado: US\$ 130.000.000 Empregos diretos: 422	Em planejamento
Ilha de Cajaíba (3ª etapa) S. Fco. do Conde	Hotel com 100 UHs, 1.550 apartamentos e 142 casas Total UHs: 100	Holanda/Reino Unido (a definir)	Previsão abertura: jan./2015 Investimento estimado: US\$ 195.000.000 Empregos diretos: 100	Em planejamento
Ilha de Cajaíba (4ª etapa) S. Fco. do Conde	Hotel com 618 UHs, 1.002 apartamentos e 103 casas Total UHs: 618	Holanda/Reino Unido (a definir)	Previsão abertura: jan./2017 Investimento estimado: US\$ 130.000.000 Empregos diretos: 618	Em planejamento

Fonte: SUINVEST e levantamentos dos autores.

O maior investimento previsto é o do Grupo espanhol TRUSAM/Nueva Condomina, em Praia do Forte, totalizando 1.350 bilhão de dólares, com nove hotéis, 7.600 unidades habitacionais, vila e campo de golfe. O município de São Francisco do Conde receberá, na ilha de Cajaíba, o segundo maior investimento, de um grupo da Holanda e do Reino Unido, totalizando 650 milhões de dólares, em quatro etapas. São previstos: quatro hotéis, 2.150 unidades habitacionais, apartamentos e casas. Em Baixio/Esplanada, localiza-se o terceiro maior empreendimento, também de um grupo espanhol, com investimentos previstos de 398 milhões de dólares (1ª etapa). Não há ainda definição do número de unidades habitacionais.

Em resumo, estão previstos 17.245 unidades habitacionais e 6.279 residências e apartamentos, devendo ser registrado que, nestes últimos casos, vários projetos ainda estão sem indicação ou estão em definição. Há também projetos de hotel sem indicação de unidades habitacionais. Quando isto ocorrer, estes totais serão muito maiores. O número de empregos

previstos é de 22.433, ligeiramente inferior ao número total de unidades habitacionais, apartamentos e residências (23.524). Os investimentos acima estimados somam US\$ 3.559.435.000 o que representa 94,3% de todos os investimentos turísticos em implantação ou previstos para Salvador, a Baía de Todos os Santos e o litoral Norte. Segundo foi possível obter junto às imobiliárias, a compra de casas e apartamentos por parte de estrangeiros, que moram a nove ou dez horas (ou até mais) de voo de Salvador, tem sido surpreendentemente intensa. Somando os deslocamentos em terra no país de origem e aqui, este total de horas aumenta bastante. Portanto, diferentemente do modelo original de Lundgren, o mercado para residências secundárias é também global e associado, neste caso, a empreendimentos turísticos.

Não há nenhum projeto de resort com condomínio residencial para a ilha de Itaparica que só conta com um resort, o pioneiro Club Med, implantado em 1979, e até hoje sem residências integradas. Certamente esta ausência de novos projetos na ilha se deve, em grande parte, às dificuldades de acesso combinadas com a pulverização da propriedade da terra. No litoral Norte as compras de terras para os novos empreendimentos corresponderam a grandes fazendas em poucas mãos.

É preciso ressaltar também a existência de muitos condomínios residenciais (e projetos de novos condomínios de grupos locais) em toda esta área, sobretudo no litoral Norte, mas não vinculados ao turismo global, razão pela qual não fizeram parte desta análise.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Concluindo, o exemplo de Salvador e de sua região de influência imediata é espetacular na relação entre globalização, turismo e residências secundárias, no Brasil e mesmo em um contexto internacional. Outros estados nordestinos, como Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará, estão conhecendo, também recentemente, este fenômeno mas não com as mesmas dimensões que a Bahia.

Como desdobramentos deste rápido crescimento várias questões merecem ser apontadas tomando em consideração o dinamismo atual:

- a) a ausência de um planejamento sócio-ambiental integrado para toda a região e de um órgão regional gestor;
- b) rápido e problemático crescimento da urbanização peri-metropolitana absorvendo e expandindo antigos núcleos e áreas de assentamento rural;
- c) graves problemas intra e inter-regionais de transporte;
- d) como decorrência das questões anteriores, há carências em serviços essenciais como saúde, educação, segurança e transporte público;
- e) constituição de um modelo unicamente dependente de projetos de resorts-condomínios sob a forma de enclaves territoriais (SILVA; SILVA; CARVALHO, 2008)
- f) grande dependência da metrópole em abastecimento, serviços e mão-de-obra, sobretudo de qualificação média e superior.

Tudo indica que a dinâmica atual não suscitou até o momento a institucionalização de processos abrangentes, abertos e participativos de planejamento o que pode comprometer, a médio e longo prazos, toda esta expansão.

É provável que a crise dos mercados financeiros globais, que eclodiu em setembro/2008, cause um arrefecimento nestes projetos, mas até o momento (dezembro/2008) não foi possível obter informações a respeito.

REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, U. C. de (Org.). *Salvador era assim*. Memórias da cidade. Salvador: Instituto Geográfico e Histórico da Bahia, 1999.
- ASSIS, L. F. de. Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. *Revista Território*, Rio de Janeiro, ano VII, n.11,12 e 13, p.107-122, set./out.2003.
- BISELLI, A. M.; SUGIYAMA, M. de S.; PAIM, W. M. Condo-hotéis no Brasil: características e perspectivas. *Observatório de Inovação do Turismo-Revista Acadêmica*, v. II, Edição Especial, p.1-15, 2007.
- CALDEIRA, M. J. B. M. *Residência secundária na área metropolitana de Lisboa - outros espaços outras vivências*. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Letras. Universidade de Lisboa. 1995.
- GOMES, P. H. O. Urbanização perimetropolitana e a organização espacial das residências secundárias no Estado do Rio de Janeiro. *XVI Encontro Nacional de Estudos Populacionais*. Caxambu-MG, 2008.
- LUNDGREN, J. O. J. On access to recreational lands in dynamic metropolitan hinterlands. *Tourist Review*, v.29, n.4, p.124-131,1974.
- SAAB, W. G. L.; GIMENEZ, L. C. P. Flats, apart-hotéis ou hotéis-residência: caracterização e desempenho no Brasil e no município de São Paulo. *BNDES Setorial*, Rio de Janeiro, n.14, p.137-157, set. 2001. Disponível em: <<http://www.bndes.gov.br/conhecimento/bnset/set1407.pdf>>. Acesso em: 20 mar. 2007.
- SANTOS, M. *O centro da cidade do Salvador*. Salvador: Livraria Progresso Editora, 1959.
- SILVA, I. O. F. O avanço da rede hoteleira em Salvador e na Costa dos Coqueiros – 1996 a 2006. *Observatório de Inovação do Turismo – Revista Acadêmica*, v. II, n. 3, p. 115, set.2007.
- SILVA, I. R.; ALENCAR, C.; SILVA, S. B. de M. e. Caracterização socioambiental das praias do município de Lauro de Freitas. *Geografia*, Rio Claro, v.30, n. 2, p.327-348, 2005.
- SILVA, S. B. de M.; SILVA, B. C. N.; CARVALHO, S. S. de. Metropolização e turismo no litoral Norte de Salvador: de um *deserto* a um território de enclaves? In: CARVALHO, I.; PEREIRA, G. C. *Como anda Salvador*. 2.ed. Salvador: Edufba, 2008. p. 189-211.
- VASCONCELOS, P. de A. *Salvador*. Transformações e permanências (1549-1999). Ilhéus: Editus, 2002.