

## O SETOR IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO COM FOCO NO COMPRADOR BRASILEIRO

Caio Sergio Calfat Jacob<sup>1</sup>

Abril de 2011

Dois anos e meio após o estouro da crise imobiliária internacional, a maioria das centenas de projetos de mega-complexos turísticos (resorts, condomínios, campos de golfe, marinas, shoppings, centros cirúrgicos e clínicos, esportes de várias especialidades, etc.), planejados por todo o nordeste brasileiro para o comprador e turista europeu, ainda se encontra “na gaveta, esperando dias melhores”, poucos, porém, continuaram seus longos processos de aprovação, aguardando o final da crise, e alguns destes seguiram seu processo de planejamento – definição de produtos, contratação de consultoria, de projetos, de redes hoteleiras e de construtoras, formatação jurídica e financeira, montagem de campanhas de venda e lançamento comercial – e os que seguiram adiante foram bem sucedidos, com mudança de foco: do comprador europeu para o brasileiro.

Vivemos no nosso país um período de inédito crescimento econômico, ascensão social, distribuição de renda mais equilibrada, aumento do poder de consumo da maioria dos brasileiros e o imóvel de lazer faz parte dos planos do brasileiro, não como um investimento principal como a primeira residência, mas como um sonho, um automóvel mais sofisticado, viagens exóticas ou artigos de luxo.

É neste cenário que verificamos o novo crescimento deste setor, com diversos empreendimentos sendo lançados pelo país, nas cidades, campos, praias e montanhas, na forma de empreendimentos individuais ou complexos turísticos, oferecendo ou não os hotéis e resorts como apoio operacional e de marketing, mas com o serviço hoteleiro presente na maioria dos casos, e sendo planejados e vendidos a brasileiros de várias classes sociais, sobretudo aos que moram perto.

E percebe-se a evolução dos projetos: nos campos e montanhas, em áreas rurais com atrativos turísticos como gastronomia, picos, cachoeiras, lagos, chapadas, grutas, construções centenárias, proximidade e bom acesso a cidades grandes, são desenvolvidos alguns complexos com campos de golfe, marinas, resorts e variadas tipologias de empreendimentos, como estâncias, “villas borgos”, cabanas, town houses, bangalôs, casas de diversas dimensões e para diferentes públicos. Nas praias, os novos e tardios projetos de marinas se espalham pelo litoral brasileiro, acompanhados de resorts, condomínios de diversos conceitos, apoios esportivos e comerciais.

---

<sup>1</sup> O Eng<sup>o</sup> Caio Sergio Calfat Jacob ([caio@caiocalfat.com](mailto:caio@caiocalfat.com)) é membro do Conselho Editorial da Revista Vida Imobiliária Brasil, consultor imobiliário e hoteleiro, sócio-diretor da Caio Calfat Real Estate Consulting ([www.caiocalfat.com](http://www.caiocalfat.com)), conselheiro e ex-presidente da LARES – Latin American Real Estate Society ([www.lares.org.br](http://www.lares.org.br)), coordenador do Núcleo de Empreendimentos Hoteleiros e Imobiliário-Turísticos do Secovi-SP ([www.secovisp.com.br](http://www.secovisp.com.br)), Professor de Análise de Empreendimentos Hoteleiros do MBA Real Estate da FUPAM/ FAU-USP ([www.fupam.com.br](http://www.fupam.com.br)) e do pós-graduação de Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil, na FAU-Mackenzie ([www.mackenzie.com.br](http://www.mackenzie.com.br)), ambas em São Paulo – SP, Brasil.

E dezenas de projetos de condo-resorts são lançadas: oferece-se aos compradores um condomínio com serviços hoteleiros, a possibilidade de alugar seu imóvel enquanto estiver desocupado e a afiliação do empreendimento em rede de intercâmbio de férias, possibilitando ao morador o intercâmbio de algumas semanas do ano de seu imóvel com resorts no mundo inteiro.

Por todo o país empreendimentos imobiliário-turísticos estão em desenvolvimento e destacamos, nesta edição da Vida Imobiliária Brasil, alguns dos empreendimentos mais emblemáticos, planejados em destinos consagrados ou inéditos e com projetos inovadores.

No Estado do Rio Grande do Sul, Gramado desponta como um dos principais destinos de inverno do país em quantidade e qualidade de seus empreendimentos hoteleiros e imobiliário-turísticos e, às margens do Rio Guaíba e da Lagoa dos Patos, diversos empreendimentos são planejados.

No Estado do Paraná, Foz do Iguaçu reforça sua vocação turística para um dos mais impressionantes espetáculos de águas do mundo, nasce como um dos mais importantes destinos de eventos do país e em seus resort-convenções são planejados expansões e empreendimentos residenciais, como os hotéis Mabu, Bourbon e Rafain.

No Estado de Santa Catarina, não se pode esquecer o fenômeno Jurerê Internacional em Florianópolis, que se encontra em constante valorização há muitos anos e, na falta de terrenos para novos empreendimentos, os mercados secundário e terciário são extremamente atraentes. Em Ponta dos Ganchos, que ganhou notoriedade com um pequeno e sofisticadíssimo resort de mesmo nome, a BHG desenvolve um novo hotel Txai, acompanhado de um loteamento e condomínio desenvolvidos pela Lindencorp e Cipasa, oferecendo residences, lofts, studios e bangalôs que receberão serviços hoteleiros. Na mesma região o mega-complexo Quinta dos Ganchos tem suas licenças para obra conquistadas e há outros empreendimentos em desenvolvimento, especialmente no litoral, onde em Balneário Camboriú são oferecidos condomínios-clubes a valores elevados e em Balneário Penha será desenvolvido um complexo turístico com marina, condomínio e resort.

No Estado de São Paulo, podemos citar os empreendimentos de campo, como a nova fase de vendas do Fazenda Boa Vista da JHSF, com Hotel Fasano como âncora, oferecendo residências junto ao golfe e estâncias. Em Indaiatuba há o lançamento do Indaiatuba Golf Living; em Campos do Jordão há preparação de lançamento de alguns condomínios neste inverno. Em Olímpia, em meio à abundante água quente, um grande empreendimento está sendo planejado – Olímpia Condomínio Imobiliário-Turístico, e oferecerá resorts, condo-resorts, loteamentos e clube. No litoral paulista, há diversos lançamentos em Santos e Guarujá, para primeira e segunda habitação, com o rápido e intenso crescimento desta região devido ao pré-sal, às futuras obras do Aeroporto do Guarujá e da Ponte Santos-Guarujá e às facilidade de acesso e proximidade de São Paulo – citamos neste dossiê os empreendimentos da Rossi, que investe fortemente na baixada santista e os bem sucedidos empreendimentos da PGC - Praia Grande Construtora – no Loteamento Central Park, na

Praia da Enseada, no Guarujá e na Riviera de São Lourenço – ambos os loteamentos foram implantados pela Sobloco Construtora; o litoral norte também vem recebendo novos condomínios, com serviços hoteleiros, como é o caso do Condo-Resort Timoneiro Marina Condomínio, no Saco da Ribeira – Ubatuba, que está sendo comercializado, especialmente, com proprietários de barcos.

No Estado do Rio de Janeiro há um movimento inédito de variados empreendimentos, especialmente no litoral sul – Costa Verde – Angra, Mangaratiba e o poderoso Porto de Itaguaí, que proporciona um desenvolvimento inédito para a região, onde a Brookfield prepara o lançamento do Aldeia dos Reis, um residencial com serviços de várias tipologias de empreendimentos. Na cidade do Rio de Janeiro, com a escassez de terrenos e altíssimos valores praticados, a requalificação urbana proporcionada pela reurbanização com vistas à Copa e Olimpíada, diversos lançamentos surgem, para primeira e segunda habitações. Já no litoral norte, a Gafisa, em parceria com a RJZ/ Cyrela, lançam, em Cabo Frio, o Costa Maggiore Residencial Resort.

Minas Gerais reforça sua vocação turística para o turismo histórico de dezenas de cidades em torno da Estrada Real e fazendas centenárias e diversos empreendimentos são planejados explorando este potencial, associado à gastronomia e atividades rurais, como o Design Resorts e seu mega complexo imobiliário turístico em Jaboticatubas – região metropolitana de Belo Horizonte, combinando hotéis, residenciais de primeira e segunda habitações, campo de golfe, esportes de várias naturezas, etc.

Em Goiás, um velho conhecido – Rio Quente Resort – continua seu constante processo de expansão, oferecendo, além de milhares de apartamentos hoteleiros, a Praia do Cerrado, condomínios, campo de golfe, novos hotéis, centro de convenções e apresenta um desempenho hoteleiro e imobiliário bem acima da média nacional. No Centro Oeste há empreendimentos sendo planejados para a Chapada dos Veadeiros (GO) e a Chapada dos Guimarães (MT), além de outros nos pantanais e em Bonito.

No Estado do Espírito Santo, um novo destino está em formação: o Montanhas Capixabas, e seu ponto central: a Pedra Azul, onde há um Condo-Resort em desenvolvimento: o Villaggio d'Itália, com unidades de variadas tipologias, serviços hoteleiros, SPA, intercâmbio de férias, um completo clube com atividades de entretenimento, esportes e gastronomia e lançamento preparado para este inverno.

O Nordeste renova seus modelos de empreendimentos, especialmente nas capitais e suas proximidades. Como há um ano, há diversos lançamentos próximos às orlas de Salvador, Aracaju, Maceió, Recife, Natal, Fortaleza e São Luis, para primeira e segunda habitação. E por todo o litoral, alguns dos gigantescos projetos contemplando resorts, imobiliário-turístico, campos de golfe, marinas, hípicas, hospitais, etc., estão sendo retomados.

Na Bahia, depois dos bem sucedidos lançamentos do lodge Pestana junto a seu hotel em Salvador e dos residenciais Iberostar e Tivoli na Praia do Forte, outros empreendimentos são

preparados para saírem a mercado. Em Trancoso o Terravista planeja sua segunda fase de vendas, após o grande sucesso da primeira fase e novos destinos como Santo André e Porto Seguro oferecem empreendimentos de porte como os Condo-Resorts Villaggio Bela Vista em Porto Seguro e o Guaiú Eco-Village em Santo André.

Em Alagoas, o Condo-Resort Iloa – Viver em Família, da Vivendi continua seu bem sucedido processo de vendas, atingindo novo patamar e desenvolvendo um novo produto que valoriza a convivência familiar. Em Pernambuco, o Reserva do Paiva continua seu processo de desenvolvimento, vendas e implantação, com amplo sucesso. No Ceará, o Aquiraz Riviera consolida seu sucesso de vendas e o resort Vila Galé Cumbuco opera há mais de um ano e planeja seu residencial, além de outros projetos em implantação, como o Fazenda Praia Canoé em Fortim e outro em Canoa Quebrada. No Rio Grande do Norte, alguns dos complexos turísticos que estavam guardados, começam a ser desenvolvidos, como empreendimentos em Touros e São Miguel do Gostoso. No Maranhão, novos empreendimentos surgem nos Lençóis Maranhenses.

Na Região Norte, em Belém são planejados edifícios para primeira e segunda habitações à margem da Baía de Guajará. Na capital amazonense, os mercados imobiliário, hoteleiro e imobiliário-turístico oferecem novidades no setor urbano e na região próxima às duas margens do Rio Negro e em seus afluentes próximos.

O turismo doméstico contabiliza mais de 50 milhões de viagens anualmente, a receita direta gerada pelo turismo interno em 2010 foi de 33 bilhões de dólares – quase seis vezes mais do que é captado pelo país em relação ao turismo estrangeiro, que, ainda assim, apresenta em 2010, crescimento de 11,05% no gasto de turistas estrangeiros no Brasil, em comparação com 2009. Estes resultados foram considerados grande conquista para o setor, principalmente, em virtude da forte valorização do câmbio do Real perante o Dólar Americano, o que faz do Brasil um destino mais caro para os estrangeiros.

Ainda em relação ao turismo internacional, o Brasil recebeu o ainda pequeno número de 5,16 milhões de turistas estrangeiros em 2010 – um aumento de 7,5% em relação a 2009. O número representa 360 mil visitantes a mais nos destinos turísticos brasileiros no ano passado, sendo que mais de um quarto dos visitantes são turistas de negócios.

Espera-se que, com a diminuição da crise na Europa, os eventos esportivos e a economia forte do país, somados à infra-estrutura urbana e turística que serão implantadas nos próximos anos, proporcionem significativo aumento na quantidade de turistas estrangeiros.