

Globalização, turismo e residências secundárias: o exemplo de Salvador-Bahia e de sua região de influência

Globalization, tourism, and secondary residences: the example of Salvador-Bahia and its surrounding region

Sylvio Bandeira de Mello e Silva
Barbara Christine Nentwig Silva
Silvana Sá de Carvalho³

Resumo

O objetivo deste trabalho é o de analisar o impacto da globalização nas atividades de turismo, recreação e lazer em Salvador, na Baía de Todos os Santos e no Litoral Norte da Bahia. Neste estudo, tomou-se, como elemento fundamental, o crescimento das residências secundárias, considerando-se sua relevância atual na discussão sobre a relação entre turismo e globalização. Para tanto, utilizou-se o modelo de Lundgren (1974) sobre residências secundárias em torno das cidades, 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 rápido crescimento das atividades de turismo associadas a residências secundárias, envolvendo investimentos estrangeiros, desde 2000, com o início da operação de grandes resorts. A previsão, a curto prazo, é a continuidade desse processo em um ritmo mais rápido.

Palavras-chave: globalização, turismo, residências secundárias, Bahia

Abstract

The purpose of this study is to analyze the impact of globalization on tourism, leisure and recreational activities in Salvador, in the Baía de Todos os Santos and in the Northern Coast of Bahia. In this study, the development of secondary residences is considered to be a crucial element, taking into account the current discussion on the relation between

¹ Geógrafo, é Especialista em Desenvolvimento Econômico e Doutor em Geografia. Atualmente é professor do Programa de Pós-graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social da UCSAL e professor colaborador do Mestrado em Geografia da UFBA. É pesquisador IA-CNPq. Tem experiência em Planejamento e Desenvolvimento Urbano-Regional, Análise Territorial e em Geografia do Turismo. Publicou, dentre outros trabalhos, o livro *Turismo e Geografia*, em colaboração com L.N.M. Teixeira (2005).

² Geógrafa, é Doutora em Geografia. Atualmente é professora do Programa de Pós-graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social da UCSAL e professora colaboradora do Mestrado em Geografia da UFBA. É pesquisadora do IB-CNPq. Tem experiência em Análise de Dados, Cartografia e Estudos Urbanos e Regionais. Publicou, dentre outros trabalhos, o livro *Desequilíbrios e desigualdades regionais no Brasil e nos estados brasileiros*, em colaboração com S.B.M. Silva e A.S.Coelho (2008).

³ Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Bahia (1995), Especialização em Geoprocessamento (1996), Mestrado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Bahia (2002) e Doutorado em Geografia pela Universidade Federal de Sergipe (2006). Atualmente é pesquisadora de Pós-Doutorado (bolsa FAPESB) no Mestrado de Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social/UCSAL. Tem trabalhos publicados sobre Geoprocessamento e Estudos Urbanos e Regionais.

tourism and globalization. In order to this research, Lundgren's (1974) model on secondary residences surrounding cities was taken and confronted with the reality currently established by globalization. The methodology was based on a statistical and cartographic analysis and on field visits. The results indicate a rapid development in activities related to tourism through the increase in the construction of secondary residences and foreign investments since 2000, with the emergence of great hotel resorts. It is likely that, in a short term, this process develops in a faster way.

Key words: globalization, tourism, secondary residences, Bahia

1. Introdução

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. Neste estudo, tomou-se como elemento fundamental o crescimento das residências secundárias, considerando-se sua relevância atual na discussão sobre a relação entre turismo e globalização, e analisou-se sob o ângulo dos investimentos externos e da participação de estrangeiros na compra de imóveis. Assim, este tema destaca o dinamismo recente e inovador do turismo em uma região nordestina com forte apelo ao lazer. A área analisada corresponde ao espaço onde são mais intensas as relações metropolitanas comandadas por Salvador, hoje com três milhões de habitantes.

A expansão do turismo na Bahia tem sido grande em áreas periféricas, longe da metrópole, ou seja, envolvendo grandes distâncias que se traduzem em maiores tempos e custos de deslocamento, como na Costa do Cacau (Ilhéus, a 472km da capital) e, sobretudo, na Costa do Descobrimento (Porto Seguro, a 722km de Salvador) e, ao mesmo tempo, na metrópole e no seu entorno imediato. Segundo dados da Secretaria de Turismo do Estado da Bahia, o fluxo global de turistas na região passou de 3.8 milhões, em 1998, para quase cinco milhões em 2005. Nesse conjunto, Salvador participou com 1.7 milhão 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. Desse total, Salvador recebeu 181.420 turistas internacionais, em 1998 (67%). e 478.240, em 2005 (67%).

2. Conceitos básicos e metodologia

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 pelos 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). As residências secundárias, por sua vez, são aquelas utilizadas

somente por um determinado período do ano, em geral nos fins de semana e nas temporadas de férias, por pessoas de outras localidades.

A relação entre residências secundárias e metrópoles foi pioneiramente destacada por Lundgren (1974). Com base na experiência por ele vivenciada no Canadá, o autor produziu um modelo histórico-genético em três fases, destacando as transformações ocorridas nas relações espaciais entre as residências secundárias e a cidade.

Na fase I, a cidade, com certo porte, passa a ter residências secundárias em seu entorno imediato, no exemplo original em áreas de montanhas ou ao redor 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. Outro autor que tratou dessa questão, com base no exemplo da região de Paris, foi Boyer (1980), de forma próxima à de Lundgren, mas com ênfase no impacto das residências secundárias sobre o meio rural.

Vale lembrar que o modelo de Lundgren será retomado, neste trabalho, mais adiante.

A metodologia da pesquisa baseia-se em uma análise bibliográfica, estatística, cartográfica e em visitas de campo a áreas selecionadas. As principais informações são: a) dados atuais sobre a hotelaria na região obtidos na Empresa de Turismo da Bahia (BAHIATURSA) e em diversas publicações especializadas em turismo; b) no ano de 2009, 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 resultantes de pesquisa de campo e de levantamento bibliográfico.

3. Análise do 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, especialmente estrangeiros.

Todo esse dinamismo tem atraído muitos investimentos em projetos de turismo, relacionados ou não com residências secundárias, como se analisará a seguir no caso de Salvador e de sua região de influência imediata, ressaltando-se a participação estrangeira como reflexo dos recentes processos globais de integração financeira, de mercados e de serviços nesse setor de atividades.

Para caracterizar o turismo nessa 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, segundo o IBGE. Os domicílios ocasionais correspondem aos domicílios particulares permanentes, que serviam ocasionalmente de moradia, ou seja, eram, na data de referência, usados para descanso de fim de semana, férias ou para outros fins. Assim, eles são considerados neste trabalho como residências secundárias. Na Bahia, usa-se geralmente o termo “casas de veraneio”. Salvador, evidentemente, tem um grande destaque, com 33.261 leitos de hotel, seguido 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**

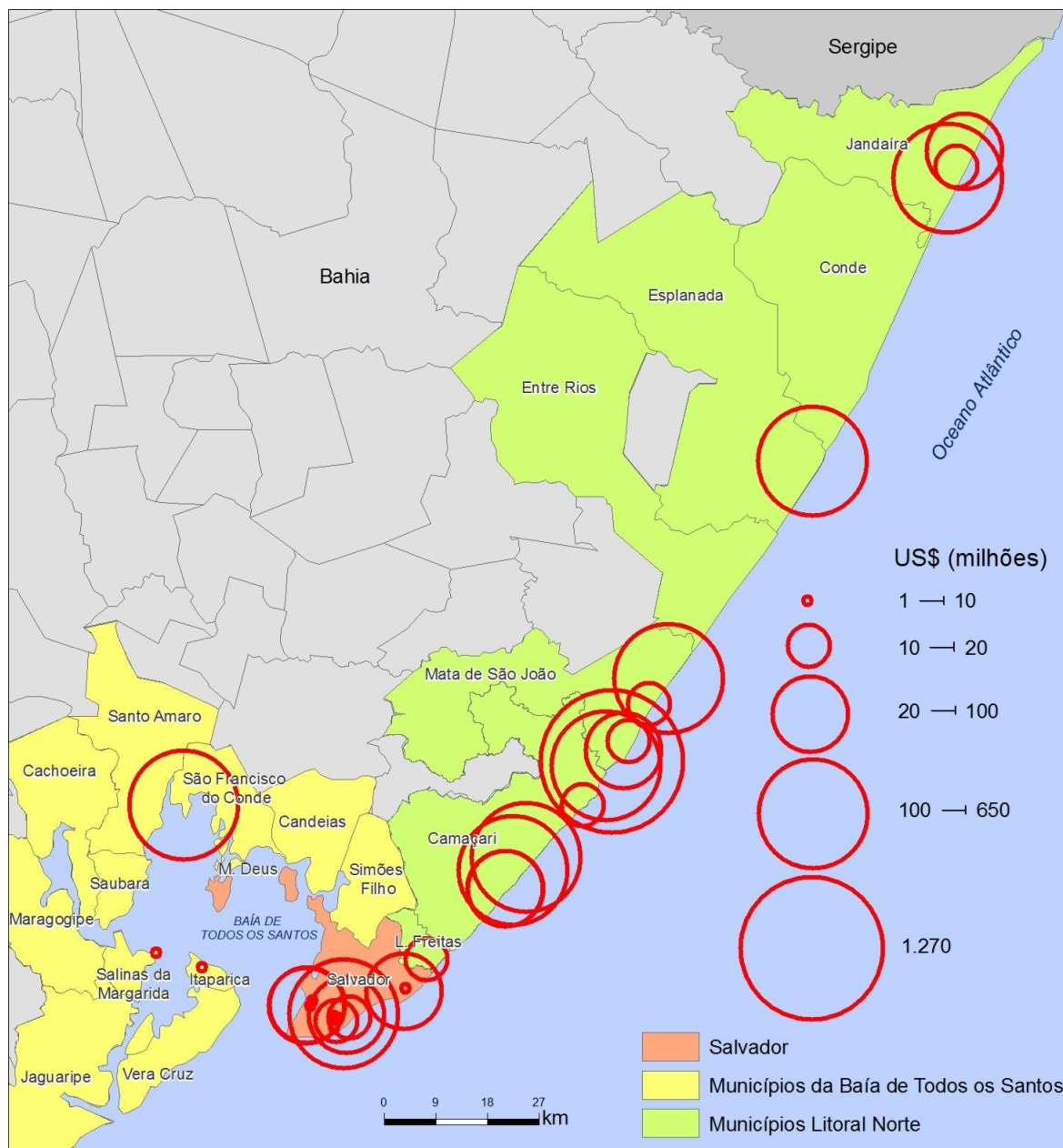
Municípios	Leitos	Domicílios ocasionais (%)	Municípios	Leitos	Domicílios ocasionais (%)
Cachoeira	325	7,70	Madre de Deus	313	11,38
Camaçari	4.741	(16,24)	Maragogipe	429	4,84
Candeias	-	3,88	Mata de São João	8.291	7,31
Conde	1.630	14,61	Salinas da Margarida	328	27,05
Entre Rios	2.196	8,97	Salvador	33.261	(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 Superintendência de Investimentos em Polos Turísticos (SUINVEST), órgão da Secretaria de Turismo do Estado da Bahia, foram construídos cartogramas que expressam a dinâmica atual, projetada a curto prazo.

A Figura 2 localiza, na área escolhida, todos os empreendimentos turísticos privados em implantação/previstos, referentes ao mês de abril de 2009. Em Salvador, destacam-se três áreas: central, Pituba/Costa Azul e extremo norte do litoral do município. Na direção do Litoral Norte, Mata de São João atrai seis projetos; Camaçari, cinco; Jandaíra, três; Esplanada e Lauro de Freitas, um projeto cada. A Baía de Todos os Santos é contemplada com projetos nas ilhas de Itaparica, Cajaíba e Dourado.

Figura 3: Salvador, Baía de Todos os Santos e Litoral Norte
Empreendimentos turísticos privados em implantação/previstos — Investimentos estimados — abril de 2009



Fonte: SUINVEST - abril 2009

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

3.2 As residências secundárias na região, turismo e globalização

Com a conclusão da Estrada do Coco (1975), até a 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 dessa nova infraestrutura, o acesso a muitas áreas do litoral era muito difícil, quase impossível em várias situações. Com a estrada, logo chegaram o transporte público, a energia elétrica, a telefonia e a água encanada.

Tudo isso irá possibilitar a “descoberta” de muitos lugares para turismo, recreação e lazer. As iniciativas foram e são tomadas por pessoas da região e por grupos de Salvador. Um indicador pioneiro de iniciativa local é o Loteamento Guarajuba, a 83km de Salvador, próximo à praia de mesmo nome, implantado por um morador de Camaçari, o sr. Virgílio Manzini, em 1971; portanto bem antes da Estrada do Coco passar pela área. Um exemplo de empreendimento empresarial de Salvador que cresceu após a Estrada do Coco é o Loteamento Interlagos, aprovado no final da década de 1960, ao lado da fábrica Millenium (antiga Tibrás), em Arembepe, a 58km de Salvador.

Assim, as iniciativas multiplicam-se 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 Jacuípe, Genipabu, Itacimirim, Praia do Forte e Imbassaí, essa última a mais distante de Salvador (100km).

Na região, o fato absolutamente novo sobre as residências secundárias é a entrada maciça de empreendimentos estrangeiros e de compradores estrangeiros (e de outros estados brasileiros) e um novo formato de grandes complexos turísticos integrando *resorts* e condomínios de residências secundárias. Tais empreendimentos estão sendo chamados de *condo-resorts* como um tipo particular de *condo-hotéis* (BISELLI; SUGIYAMA; PAIM, 2007:5). Os *condo-hotéis* são definidos por Saab e Gimenez (2001), *apud* Biselli; Sugiyama; Paim (2007:4), 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. Por outro lado, um *condo-resort* terá, além do hotel (ou hotéis) e de seus diversificados e sofisticados serviços de lazer e recreação, típicos de um *resort*, um conjunto residencial próximo com serviços especiais, cujos moradores também podem usufruir os equipamentos do *resort*. 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 pode alugá-la durante um determinado período e nela residir em outro período do ano, de acordo com a convenção do condomínio.

É importante ressaltar que é uma atividade bastante recente no Brasil e em franca expansão no Nordeste brasileiro. No Litoral Norte da Bahia, uma referência especial deve ser dada para o pioneiro projeto do Complexo Hoteleiro Costa do Sauípe, planejado na segunda metade da década de 1990 e inaugurado em 2000, a 113km de Salvador. Ao lado de hotéis, pousadas e equipamentos típicos de um grande *resort*, projetou-se um condomínio residencial a ser construído em várias etapas, sendo que duas delas foram entregues e a terceira está em fase de redefinição. Os hotéis foram construídos pelo fundo de pensões Previ (Banco do Brasil) e os condomínios, pelo grupo Odebrecht.

O segundo projeto é o da Reserva Imbassaí, de um grupo português, com conclusão recente de um condomínio residencial e construção de um hotel por um grupo espanhol, o Fiesta Hoteles; e o terceiro é o do grupo espanhol Iberostar, com dois grandes complexos hoteleiros já existentes e iniciando a construção de residências ao lado dos hotéis, previstas para breve.

É impressionante a proliferação atual de projetos de *condo-resorts* no Litoral Norte da Bahia, a maioria absoluta de origem estrangeira, como mostra a Tabela 2, detalhando 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 destacar que essas 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, no município de 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. Na praia de Guarajuba será construído um hotel da rede Radisson/Estados Unidos.

Com isso, fica demonstrada, pela contundência dos dados, a relação entre globalização (investimentos de cinco países europeus, mas nenhum dos Estados Unidos, Canadá ou países asiáticos), turismo (construção de hotéis e *resorts*) e residências secundárias (implantação de condomínios residenciais associados a *resorts*) na região do estudo. Em Salvador, só há um projeto de brasileiros: na praia de Armação.

Tabela 2: Projetos de hotéis e resorts com condomínios residenciais no Litoral Norte da Bahia e na Baía de Todos os Santos — abril de 2009

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 (2ª etapa). Meliá Alphaville Guarajuba/Camaçari	Hotéis + condomínios de 1ª e 2ª residências. Total UHs: 550	Espanha Operadora: Sol Meliá	Previsão abertura: dez./2011 Investimento estimado: US\$ 150.000.000 Empregos diretos: 500	Em planejamento
Le Carlo/Les Terrasses Itacimirim/Camaçari	Hotel com 114 UHs + apart-hotel com 77 UHs. Total UHs: 191	França Operadora: a definir	Previsão abertura: dez./2010 Investimento estimado: US\$ 10.435.000 Empregos diretos: 140	Em planejamento
Bahia dos Coqueiros Jacuípe/Camaçari	Área com 104ha, e 4km de praia, <i>resort</i> com 350 UHs + 127 casas + <i>village</i> com 162 apartamentos. Total UHs: 350	Portugal Operadora: a definir	Previsão abertura: dez./2009 Investimento estimado: US\$ 220.000.000 Empregos diretos: 500	Em planejamento
Iberostar Bahia (3ª etapa). Praia do Forte/Mata de São João	3º hotel + campo de golfe nove buracos + 84 casas. Total UHs: 250	Espanha Operadora: a definir	Previsão abertura: ago./2009 Investimento estimado: US\$ 20.000.000 Empregos diretos: 400	Em planejamento
Costa Azul Bahia Golf Resort & Condomínio Costa Azul/Jandaíra	Área com 868ha, 2,5km de praia, complexo turístico com cinco hotéis, condomínio residencial, três campos de golfe, centro hípico, centro de entretenimento, serviços e comércio. Total UHs: 2.250	Espanha Operadora: a definir	Previsão abertura: dez./2011 Investimento estimado: US\$ 312.500.000 Empregos diretos: 1.500	Em planejamento
Costa Azul Beach Resort Costa Azul/Jandaíra	Área com 70ha, um hotel, uma escola de hotelaria, condomínio com 72 lotes. Total UHs: 100	Portugal Operadora: a definir	Previsão abertura: dez./2011 Investimento estimado: US\$ 50.000.000 Empregos diretos: 120	Em planejamento
Quintas de Arembepe	Hotel, campo de golfe, condomínio residencial, centro de entretenimento, serviços e comércio. Total UHs: 250	Portugal Operadora: a definir	Previsão abertura: dez./2011 Investimento estimado: US\$ 90.000.000 Empregos diretos: 3.000	Em planejamento
Fiesta Hoteles — Reserva Imbassá (2ª etapa)	Hotel (ao lado de condomínio residencial). Total UHs: 868	Espanha Operadora: Fiesta Hoteles	Previsão abertura: dez./2010 Investimento estimado: US\$ 80.000.000 Empregos diretos: 2.000	Em planejamento

Empreendimento/ Localização	Características/ Unidades habitacionais (UHs) e residências	Origem e operadora	Previsão de abertura/ Investimento estimado (US\$) / Empregos	Situação
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 Operadora: 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 Operadora: 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 Operadora: 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 Operadora: a definir	Previsão abertura: jan./2017 Investimento estimado: US\$ 130.000.000 Empregos diretos: 618	Em planejamento
Porto Bello Armação	Hotel com 150 UHs, apartamentos com 250 UHs. Total UHs: 150	Nacional Operadora: Porto Bello Hotéis	Previsão abertura: dez./2011 Investimento estimado: US\$ 10.715.000 Empregos diretos: 400	Em planejamento

Fonte: SUINVEST— abr. 2009.

Assim, o maior investimento previsto é o de um grupo da Holanda e do Reino Unido, no município de São Francisco do Conde, que receberá na ilha de Cajaíba, investimentos de US\$ 650.000.000, em quatro etapas. São previstos: quatro hotéis, 2.150 unidades habitacionais, 4.236 apartamentos e 1.204 casas.

O segundo maior investimento é no município de Camaçari, em Guarajuba, Itacimirim e Jacuípe; são aportes de grupos espanhóis, franceses e portugueses, com investimentos previstos de US\$ 380.435.000. São planejados hotéis, um apart-hotel, condomínios e um *resort*.

O município de Jandaíra, na localidade de Costa Azul, receberá o terceiro maior investimento, um de grupo da Espanha e outro de Portugal, totalizando US\$ 362.500.000. São previstos complexos turísticos com seis hotéis, dois condomínios residenciais, três

campos de golfe, um centro hípico, um centro de entretenimento, uma escola de hotelaria e serviços e comércio numa área de 938ha.

Em resumo, estão previstos, no Litoral Norte e na Baía de Todos os Santos, 7.032 unidades habitacionais e 6.212 residências e apartamentos, devendo registrar-se que, nos últimos casos, vários projetos ainda estão sem indicação ou em fase de definição. Há, da mesma forma, projetos de hotel sem indicação de unidades habitacionais. Quando isso ocorrer, os totais serão bem maiores. O número de empregos previstos é de 10.710, ligeiramente inferior ao número de unidades habitacionais, apartamentos e residências (13.244). Os investimentos acima estimados somam US\$ 1.593.650.000, o que representa 37,69% de todos os investimentos turísticos previstos para Salvador, a Baía de Todos os Santos e o Litoral Norte. Segundo foi possível obter com as imobiliárias, a compra de casas e apartamentos, por parte de estrangeiros — na maioria, europeus —, portanto distantes 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, esse total de horas aumenta bastante. Assim, diferentemente do modelo original de Lundgren, o mercado para residências secundárias agora é também global e associa-se, nesse 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 a ausência de novos projetos na ilha deve-se, em grande parte, às dificuldades de acesso combinadas com a pulverização da propriedade da terra. No Litoral Norte, as compras de terras para novos empreendimentos corresponderam a grandes fazendas em poucas mãos e a acessibilidade é muito maior.

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

3.3 Crescimento metropolitano e residências secundárias na região de Salvador: em busca de uma síntese tempo-espacial

A análise efetuada, priorizando o impacto da localização dos novos investimentos, sua origem externa e sua relação espacial com a metrópole, permitiu aplicar e ampliar para Salvador e sua região de influência imediata o modelo de Lundgren (1974), anteriormente citado com suas clássicas três fases, com o objetivo de entender as transformações ocorridas e as que estão em curso.

Historicamente, Salvador vivenciou as três fases do modelo de Lundgren. Com efeito, durante muito tempo Salvador manteve sua mancha urbana confinada a seu núcleo tradicional e arredores (SANTOS, 1959). Esse núcleo começou a expandir-se com as linhas de bonde, implantadas em 1897 e que duraram até 1961 (VASCONCELOS, 2002:268 e 311), como decorrência do rápido crescimento das linhas de ônibus, responsáveis, por sua vez, pela aceleração da ocupação de novas áreas.

A partir dos anos 1920, surgiram loteamentos na orla atlântica com características claras de residências secundárias. Os primeiros deles foram os da Cidade Balneária de Amaralina, em Amarelina, em 1923, (onde existe até hoje uma rua do Balneário), e da Fazenda

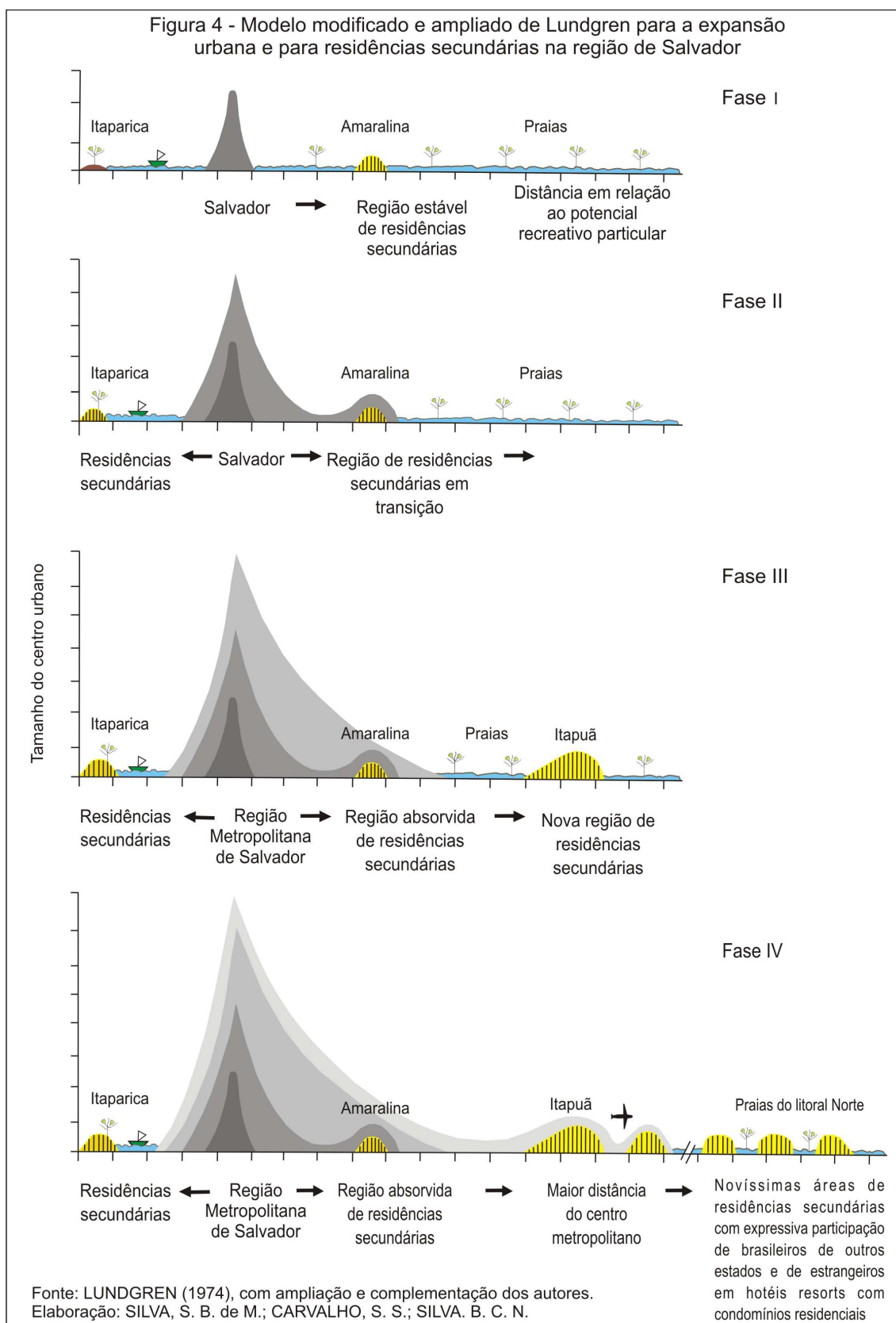
Ubaranas, no mesmo bairro (VASCONCELOS, 2002:305). O Rio Vermelho, ao lado de Amaralina e mais próximo do centro de Salvador, era, na mesma época, um bairro de veraneio, mas também de moradores permanentes, sendo servido por duas linhas de bonde, o Rio Vermelho de Baixo e o Rio Vermelho de Cima, o que aconteceu com Amaralina mais tarde. Itapagipe, da mesma forma, tinha residências secundárias (ARAÚJO, 1999:61-70) (Fases I e II da Figura 4).

A conclusão da estrada Amaralina-Itapuã (VASCONCELOS, 2002:302), em 1949, possibilitou a ocupação litorânea, inclusive por residências secundárias, progressivamente transformadas em residências principais ou em atividades comerciais e em outros serviços ligados ao uso das praias para turismo, recreação e lazer (Fase III). Esse processo expandiu-se para as praias de Lauro de Freitas (SILVA; ALENCAR; SILVA, 2005), nas proximidades de Itapuã. Com efeito, no início do crescimento de Lauro de Freitas, alguns loteamentos — como Vilas do Atlântico, no final dos anos 1970 — eram especialmente destinados a residências secundárias; mas com a crescente integração metropolitana, sobretudo com Salvador e Camaçari, ocorreu igualmente 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 também destacar 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 das inúmeras praias. Isso motivou a construção de muitas casas de veraneio pelos habitantes de Salvador, particularmente nas décadas de 1960 e 1970, estimulados, a partir de 1970, pela implantação do projeto *ferry boat* Salvador-Itaparica. O início do crescimento na ilha corresponde à Fase II do modelo e o seu auge acontece na Fase III. Na ilha, ainda predominam residências secundárias, não ocorrendo, de forma expressiva, a mudança delas para residências principais, por parte de moradores de Salvador, como ocorreu no eixo norte. Por outro lado, crescem na ilha residências para pessoas de várias origens que ali moram e trabalham ou ali residem, mas trabalham em Salvador. Da mesma forma, há residências secundárias em Simões Filho, Salinas da Margarida e Saubara, de propriedade de moradores de Salvador e de municípios do interior (como Santo Antônio de Jesus cujos moradores possuem igualmente casas na ilha de Itaparica).

Com a construção da Estrada do Coco (1975) e da Linha Verde (1993), as residências secundárias expandiram-se para mais longe, especialmente com a recente entrada de empreendedores e compradores do exterior. É a Fase IV da Figura 4, inspirada pelo modelo de Lundgren. Assim, a referida fase, proposta pelos autores deste trabalho, incorpora a dimensão externa, fora de Salvador, na expansão das residências secundárias, com destaque para o papel de empreendimentos e pessoas do exterior. Como ocorreu em Salvador, a atração natural ao norte da metrópole são as praias. Pesaram, portanto, os valores relacionados com a distância, em relação à metrópole, dos projetos, dos investidores e dos compradores. Assim, por exemplo, Arembepe dista 58km de Salvador; Guarajuba, 83km; Itacimirim, 87km; Praia do Forte, 90km; Imbassaí, 100km; Costa do Sauípe, 113km; Conde, 183km e Jandaíra, 202km. Já a distância dos investidores e de muitos compradores se mede em milhares de quilômetros (Portugal, Espanha, Holanda, Reino Unido e França, além de São Paulo e Rio de Janeiro).

O Litoral Norte, com melhor acessibilidade que a ilha de Itaparica, teve um dinamismo muito maior em comparação com esta.



4. Considerações finais

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 (SILVA, 2009) e Ceará, estão conhecendo, igualmente, esse fenômeno nos últimos anos.

Como desdobramentos do rápido crescimento do turismo, várias questões merecem destaque, tomando-se em consideração o dinamismo atual e suas projeções, revelados neste estudo:

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

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

Finalmente, a crise dos mercados financeiros globais, que eclodiu em setembro/2008, ainda não causou diminuição na previsão dos investimentos para todos os setores de turismo; pelo contrário, houve um acréscimo de US\$ 1.218.500.000 para a Costa dos Coqueiros (litoral norte) e de US\$ 137.822.000 para a Baía de Todos os Santos, entre o levantamento de agosto de 2008 e o de abril de 2009. No entanto nenhum projeto foi cancelado no Litoral Norte e um novo foi anunciado em Arembepe; na Baía de Todos os Santos, dois projetos hoteleiros de Salvador saíram da lista de investimentos e quatro novos entraram na mesma lista.

Assim, nova e complexa realidade socioespacial está sendo produzida e projetada em Salvador, na Baía de Todos os Santos e no Litoral Norte do Estado da Bahia, como decorrência da relação entre globalização, turismo e residências secundárias.

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.ºs 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. 2, ed. especial, p.1-15, 2007.
- BOYER, J. C. Résidences secondaires et "rururbanization" en région parisienne. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geographie*, v. 59, n.º 2, p.78-87, 1980.
- 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*. Trabalho apresentado no 16. 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.º 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.º 14, p.137-157, set. 2001. Disponível em: <http://www.bndes.gov.br/conhecimento/bnset/set_1407.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2007.
- SANTOS, M. *O centro da cidade do Salvador*. Salvador: Livr. Progresso, 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.º 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.º 2, p.327-348, 2005.
- SILVA, K. de O. Condomínios fechados, residências secundárias e o uso do espaço público pelo capital imobiliário. *Observatório de Inovação do Turismo*, Rio de Janeiro, v. 4, n.º 1, p.1-15, mar.2009.
- 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.