

A RECENTE EXPANSÃO DOS *RESORTS* NO BRASIL

Sérgio Eduardo Silveira da Rosa
Marina Mendes Tavares*

** Respectivamente, gerente e estagiária da Gerência Setorial de Comércio e Serviços do BNDES.*

TURISMO

Resumo

O artigo tem por objetivo analisar, de forma introdutória, a evolução e as principais características do segmento de hotéis resort, que vem apresentando grande crescimento nas últimas décadas.

Após esboçar a delimitação do segmento e uma proposta preliminar de classificação dos resorts, discutem-se a estrutura da oferta e a posição desses hotéis no mercado turístico internacional. A implantação dos resorts no Brasil é examinada em seguida, com ênfase em seu papel – tanto esperado quanto real –, no desenvolvimento do turismo no Nordeste.

Finalmente, são apresentadas as questões mais importantes relativas ao financiamento de projetos de hotéis resort, bem como o histórico do apoio do BNDES ao segmento.

Introdução

Um dos traços mais característicos da evolução do turismo brasileiro nos últimos 20 anos é o grande crescimento do número de hotéis classificados como *resort*. A percepção do impacto de tais hotéis no movimento turístico do País, além disso, é ampliada de forma considerável pela atenção dedicada ao segmento pelos meios de comunicação. Verifica-se, igualmente, a convicção generalizada de que os *resorts* serão, num futuro previsível, o segmento mais dinâmico da hotelaria brasileira e de que se constituirão em um dos principais fatores de atração para o turismo externo.

A despeito da importância – tanto real quanto percebida –, dessa atividade, ainda são escassas as análises a respeito. O objetivo principal do presente trabalho, dessa forma, é sistematizar as informações esparsas a respeito do segmento, bem como discutir suas perspectivas, com ênfase no impacto sobre o fluxo de turismo externo com destino ao Brasil. O artigo deve ser visto como exploratório, devendo ser complementado futuramente por outro mais profundo, a respeito da inserção do Brasil no mercado internacional de hotéis de lazer.

Delimitação do Segmento

Para delimitar o segmento em análise, é conveniente partir de duas maneiras de classificar os estabelecimentos hoteleiros utilizados pelo setor turístico. A primeira, baseada na localização, engloba as seguintes categorias: hotéis urbanos, suburbanos, de estrada, de aeroporto e *resorts*. A outra se refere à natureza dos hotéis como destino turístico, dividindo-os em: comerciais, de convenções, centros de conferência, motéis, de longa permanência, *bed and breakfast*, de cassino e *resorts*. Em consonância com tais classificações, os *resorts* podem ser definidos como hotéis de lazer, situados fora dos centros urbanos, em locais que tenham alguma forma de atrativo natural, e que sejam autocontidos. A última expressão significa que esses hotéis devem oferecer aos hóspedes serviços diversificados, de modo a estimulá-los a permanecer no hotel a maior parte do tempo.

A natureza desses serviços é um dos principais fatores de diferenciação dos *resorts*. Assim os restaurantes – é comum serem mais de um –, devem ser agradáveis e, de preferência, especializados. Os hotéis devem oferecer, igualmente, numerosas atividades de lazer, como esportes náuticos (vela, pesca de oceano, esqui

aquático), golfe, tênis, equitação. É freqüente, além disso, a organização de formas de entretenimento noturno (como festas temáticas) e de atividades de lazer direcionadas para as crianças. São comuns, igualmente, os cassinos, em países nos quais a legislação permite jogos de azar.

A maior parte dos *resorts* denominados de apoio a destino situa-se em locais que apresentam interesse turístico. A aplicação mais completa do conceito, entretanto, é formada pelos *resorts* destino, ou seja, hotéis que se constituem no próprio destino do turista. Os *resorts* destino normalmente oferecem uma gama mais ampla de serviços e atividades recreativas.

Os hotéis *resort* operam, com freqüência, de acordo com o sistema *all inclusive*, pelo qual o hóspede paga, antecipadamente, todas as despesas que serão efetuadas durante sua estada. É fácil perceber que esse sistema incentiva o hóspede a permanecer no hotel a maior parte do tempo, de modo a utilizar ao máximo os serviços oferecidos.

A classificação usada habitualmente pelo setor de turismo agrupa os hotéis em cinco categorias no que se refere à faixa de preços e à qualidade dos serviços e instalações: luxo, superior, intermediária, econômica e popular (*budget*). Os *resorts*, normalmente, situam-se nas três primeiras categorias, já que é difícil compatibilizar a oferta de serviços diversificados com os preços baixos praticados pelos hotéis das categorias econômica e popular.

É importante salientar que, apesar do grande crescimento registrado nas últimas décadas, o segmento de *resorts* está longe de ser preponderante no turismo de lazer. De fato, a maior parte do fluxo desse tipo de turismo ainda se dirige, provavelmente, a hotéis convencionais, localizados em áreas urbanas. Cabe registrar, além disso, a existência de uma categoria intermediária entre os *resorts* e os hotéis tradicionais, formada pelas concentrações de hotéis situados fora das áreas urbanas.

Panorama Internacional

Em seu sentido mais amplo, incluindo os *resorts* de apoio a destino, a hotelaria de lazer existe há muito tempo. Assim, por exemplo, os hotéis situados em estações de águas, que datam do século XVIII, na Europa, poderiam perfeitamente ser considerados *resorts*, de acordo com a definição já mencionada. Na acepção mais restrita, no entanto, os *resorts* se constituem em fenômeno muito mais recente, estando associados à grande expansão do turismo registrada após a Segunda Guerra Mundial.

O turismo de lazer engloba diversas modalidades no que se refere às características dos locais de destino. Entre essas

modalidades, a do turismo litorâneo será analisada com maior profundidade, por duas razões básicas. Em primeiro lugar, o turismo de praia tem sido, nas últimas décadas, o segmento mais importante em termos do fluxo de viajantes, e de maior dinamismo. Além disso, de acordo com percepção generalizada, trata-se do segmento no qual o Brasil tem maior potencial de atração para o turismo externo.

O período seguinte ao fim da Segunda Guerra Mundial foi marcado por forte expansão do turismo, podendo ser caracterizado como o do surgimento do turismo de massa. Esse fenômeno, cuja análise, evidentemente, encontra-se fora do exposto neste artigo, deve-se a múltiplas causas: aumento contínuo da renda pessoal, generalização das férias pagas, urbanização, redução nos custos de transporte etc.

Evolução do Turismo Litorâneo

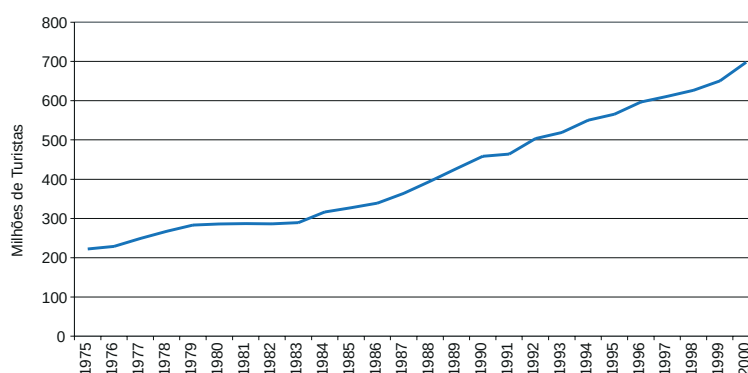
O período em análise pode ser dividido em duas etapas distintas, separadas pelas duas crises provocadas pelo aumento dos preços do petróleo, ao longo da década de 1970. Durante a primeira etapa, o principal pólo de atração do turismo internacional foi o litoral mediterrâneo da Europa, favorecido pela boa infra-estrutura e pela proximidade – tanto geográfica quanto cultural –, com os países emissores (basicamente os da Europa Setentrional e Ocidental). A culminância dessa etapa ocorreu na década de 1960, quando o turismo intra-europeu tornou-se verdadeiramente de massa, em virtude, entre outros fatores, da redução dos custos do transporte aéreo provocada pela introdução da aviação comercial a jato. O principal destino desenvolvido na década de 1960 foi a Espanha, que se mantém, até hoje, como um dos principais receptores do turismo mundial.

Ao contrário da grande expansão da atividade turística verificada na Europa, o período 1950–1975 foi de crescimento relativamente modesto em outras regiões, inclusive na América Central. No que diz respeito a esta última, uma das razões para tal desempenho reside no fato de que o principal emissor – os Estados Unidos –, dispõe, em seu território, de locais propícios ao turismo litorâneo, como ocorreu na Flórida.

O Gráfico 1 mostra, com grande nitidez, a inflexão verificada no turismo internacional depois da crise de 1979–1982, bem como as altas taxas de crescimento registradas a partir de então.

O desenvolvimento do turismo litorâneo intra-europeu, na etapa anterior à década de 1970, foi baseado fundamentalmente na hotelaria convencional. Isso significa que a grande maioria dos turistas alojava-se em hotéis urbanos, situados no litoral ou em sua proximidade, e cujos serviços se limitavam à hospedagem e, even-

Gráfico 1
Movimento Turístico Internacional (1975–2000)



Fonte: Embratur.

tualmente, à alimentação. Dito de outra forma, a praia e atividades correlatas eram consideradas pelo turista como motivação suficiente para a viagem.

Paralelamente, entretanto, foi criado na Espanha (em 1950), com capital francês, o Club Med, que foi, sem dúvida, a primeira rede de *resorts* destino. O conceito, na época, tinha grande originalidade: as atrações eram oferecidas no próprio hotel, dispensando assim o hóspede de procurá-las por sua conta. Ao mesmo tempo, ao permanecer a maior parte do tempo no hotel, reduzia-se a sensação de estranhamento do hóspede, decorrente de encontrar-se em país estrangeiro, o que era, freqüentemente, o caso.

A difusão geográfica dos *resorts* destino teve início na década de 1970, associada ao desenvolvimento turístico da América Central, especialmente das Antilhas (ilhas do Caribe). A rede Super Clubs, criada na Jamaica, teve papel especialmente importante, já que foi a principal responsável pela introdução da modalidade de *resort* mais conhecida atualmente, ao oferecer as seguintes atrações:

- esportes aquáticos;
- campos de golfe, quadras de tênis, piscinas;
- cinco restaurantes especializados (cozinha japonesa, italiana, jamaicana etc.); e
- trilhas para passeios.

Os *resorts*, além disso, oferecem atividades programadas, como festas temáticas, passeios de barco, casamentos etc.

Os hotéis de lazer situados no Caribe destinavam-se, de início, à faixa superior do mercado. Posteriormente, com o enorme

crescimento do turismo de longa distância ocorrido a partir de meados da década de 1980, foram implantados, na região, hotéis voltados para os demais segmentos, com instalações e serviços mais simples. O padrão, no entanto, continuou a ser o de *resort* destino, operando através do sistema *all-inclusive*.

O principal pólo do turismo de lazer na América Central é constituído por Cancun, no litoral atlântico do México, que pode ser considerada como ocupando uma posição intermediária entre as categorias definidas anteriormente. De fato, Cancun é formada basicamente por uma vasta aglomeração de hotéis (mais de 100), atendendo aos vários segmentos do mercado turístico, que não podem, individualmente, ser classificados como *resorts* destino. A aglomeração em si, porém, reúne algumas características dos *resorts* destino, já que foi planejada para ser, de modo quase exclusivo, um destino turístico, com apoio em algumas atrações naturais.

A grande expansão já mencionada das viagens internacionais baseada, em larga medida, no turismo de praia provocou a disseminação do padrão caribenho de *resorts* para outras regiões. Entre essas, destaca-se o Sudeste Asiático, principalmente a Indonésia e a Tailândia.

A Tabela 1 discrimina o movimento internacional de chegada de viajantes aos principais países receptores do turismo litorâneo, excetuando-se os que fazem parte do mundo desenvolvido. O turismo litorâneo, de fato, constitui-se no segmento de maior interesse para os fins deste artigo. É importante ressaltar que a tabela deve ser vista como ilustrativa, pois, nesses países, nem todo o turismo litorâneo corresponde a *resorts*, e nem todo o movimento turístico é litorâneo (por exemplo, turismo cultural).

Fluxos Internacionais

Tabela 1

Chegada de Turistas Estrangeiros

PAÍS	1998	1999	2000
Austrália	4.167	4.459	4.946
Brasil	4.818	5.107	5.313
Cuba	1.378	1.561	1.700
Egito	3.213	4.489	5.116
Indonésia	4.608	4.728	5.064
México	19.392	19.043	20.643
Porto Rico	3.398	3.024	3.341
Tailândia	7.843	8.651	9.509
Tunísia	4.719	4.832	5.057
Turquia	8.964	6.893	9.587

Fonte: *World Tourism Organization*.

Para complementar as informações contidas na Tabela 1 é interessante fazer algumas observações de caráter qualitativo. Em primeiro lugar, é bastante acentuada a influência da situação geográfica na composição dos fluxos relacionados ao turismo litorâneo. No Caribe, por exemplo, verifica-se amplo predomínio dos norte-americanos e participação expressiva dos europeus, com o menor peso das demais regiões desenvolvidas. Além disso, há indícios, em alguns destinos, de uma relativa estabilidade dos fluxos, o que pode significar o início da saturação do mercado.

Estrutura da Oferta

A hotelaria dedicada ao turismo de lazer litorâneo apresenta características bastante distintas, caso se trate de *resorts* destino, de apoio a destino ou de hotéis convencionais. As duas últimas categorias, que englobam, sem dúvida, a grande maioria dos hotéis de lazer, é muito diversificada, em termos dos serviços oferecidos, da localização (urbana ou não) dos hotéis, da concepção arquitetônica destes, dos segmentos de mercado visados etc.

Da mesma maneira, não se verifica um padrão único na propriedade e na gestão dos *resorts* de apoio a destino, registrando-se tanto estabelecimentos independentes quanto hotéis pertencentes a cadeias de vários tipos, inclusive especializadas.

Já a categoria dos *resorts* destino é muito mais homogênea, concentrando-se nas faixas média e superior do mercado. De fato, a diversidade dos serviços oferecidos pelos *resorts* destino resulta, necessariamente, em diárias mais altas que os da hotelaria convencional, e que são, por definição, incompatíveis com os hotéis econômicos.

Os *resorts* destino, por outro lado, são normalmente afiliados a redes hoteleiras, sendo relativamente raros, nessa atividade, os estabelecimentos independentes. Isso decorre, provavelmente, da demanda, por parte dos hóspedes, de certo nível de padronização dos serviços. Deve-se igualmente levar em conta que o mercado de *resorts* destino tende a ser cada vez mais internacionalizado, o que reforça a tendência à padronização e, portanto, à afiliação a cadeias.

Várias das principais cadeias internacionais possuem hotéis que podem ser classificados como *resorts* destino. Além disso, algumas cadeias concentram seus *resorts* em marcas específicas, sem, no entanto, chegar à especialização completa. Algumas dessas marcas, bem como as cadeias de que fazem parte, estão relacionadas a seguir.

Uma parcela expressiva dos hotéis *resort* destino pertence a cadeias especializadas, das quais diversas se concentram em determinados segmentos do mercado ou em certas áreas geográficas.

Tabela 2

Algumas Cadeias de Hotéis *Resorts*

REGIÃO	REDES						TOTAL
	Barceló	Viva	Club Med	Super Clubs	Amanresorts	Sandals	
Europa	3		65		1		69
África do Norte e Oriente Médio			15		1		16
América Central e México	46	6	12	10	1	12	87
América do Sul	5			1			6
Ásia Meridional			8		7		15
Oceania				5	1		6
Outros			5		1		6
Média das Diárias (US\$)	40 a 120		120 a 200	320 a 480	600 a 975	230 a 600	

Fonte: *Empresas (sites na Internet).*

cas. A Tabela 2 apresenta informações de relevo a respeito de algumas dessas cadeias.

A Tabela 2 fornece os elementos iniciais para uma classificação dos hotéis *resort*. Assim, a cadeia Barceló, de capital espanhol, destaca-se na faixa mais popular, enquanto a rede Aman, originária da Indonésia, dedica-se ao extremo oposto. É importante observar, como será discutido adiante, que os *resorts* brasileiros se enquadram, de modo geral, no padrão das cadeias SuperClubs e Sandals.

Deve-se registrar igualmente que as várias cadeias seguem estratégias diferentes quanto à atuação regional. O Club Med, embora esteja presente no mundo todo, concentra suas atividades na Europa, o Barceló privilegia a América Central etc.

O turismo de lazer no Brasil é muito recente, particularmente se for considerado na acepção mais comum na atualidade, que envolve hospedagem em hotéis, situados, freqüentemente, a grande distância da residência do hóspede. Embora seja difícil encontrar informações quantitativas a respeito, é possível afirmar que, no período em questão, a maior parte das viagens de lazer consistia em temporadas de veraneio em locais próximos às grandes cidades. Esse era o caso, por exemplo, de Petrópolis e Cabo Frio para o Rio de Janeiro, e da Baixada Santista e Campos do Jordão para São Paulo.

A temporada de veraneio típica estendia-se por um ou vários meses, e a “hospedagem” era feita, na grande maioria dos casos, em residências secundárias (próprias ou alugadas). O alojamento em hotéis era pouco freqüente, e os veranistas estavam

O Turismo de *Resort* no Brasil

Introdução: Das Origens à Década de 1970

restritos às camadas mais abastadas do Rio, de São Paulo e, mais raramente, de algumas outras cidades de maior porte.

O turismo interno brasileiro só superou o quadro descrito acima na década de 1960 e, de forma mais intensa, na de 1970, em virtude de duas razões fundamentais. Em primeiro lugar, os crescimentos da renda, aliados à crescente urbanização, provocaram forte aumento da demanda por turismo, que não podia ser satisfatoriamente atendida pelo veraneio tradicional. Além disso, a infra-estrutura de transporte do País foi transformada de forma radical, tendo havido grande expansão da rede de rodovias pavimentadas e do tráfego aéreo, o que permitiu o acesso fácil a numerosos locais de interesses turístico.

Paralelamente ao turismo de lazer centrado nas residências secundárias, a única modalidade de turismo apoiado na hotelaria era direcionada às estâncias hidrominerais. É interessante observar que, ainda em 1979 (de acordo com o Anuário da Embratur), a capacidade de hospedagem de Poços de Caldas era semelhante à de Recife, e a de Natal era inferior à de Águas de Lindóia. Isso comprova não apenas as dimensões expressivas de estâncias, como também o caráter incipiente do turismo no Nordeste, em data relativamente recente.

É igualmente interessante salientar que os hotéis das estâncias já possuíam, de forma algo rudimentar, certas características dos futuros *resorts* destino, como o oferecimento ao hóspede de atividades recreativas (jogos, esportes etc.).

Os *Resorts* e os Fluxos de Turismo Interno

A análise do turismo interno no Brasil é muito dificultada pela grande escassez de informações abrangentes. A própria Embratur limita suas estatísticas ao tráfego aéreo de passageiros, restringindo-se as estimativas do fluxo terrestre a algumas áreas isoladas.

No que se refere ao turismo receptivo externo, as estatísticas disponíveis dizem respeito unicamente ao local em que o turista estrangeiro ingressou no território brasileiro, por via aérea, terrestre, marítima e fluvial. No caso do transporte aéreo, que é o mais importante para o turismo externo, as estatísticas não permitem a discriminação, por nacionalidade, dos passageiros de vôos domésticos. Assim, por exemplo, um turista francês que desembarque de vôo internacional em São Paulo e embarque, em seguida, para Fortaleza num vôo interno não poderá ser identificado como estrangeiro desembarcado em Fortaleza.

Levando-se em consideração as restrições apontadas acima, os seguintes critérios foram utilizados nas observações feitas a seguir sobre a demanda de hotéis *resorts*:

- **Fluxo Externo** – Dimensionado com base no desembarque internacional de passageiros, incluindo, quando possível, os vôos não regulares.
- **Fluxo Interno (limite inferior)** – Dimensionado com base no movimento aéreo interno de passageiros.
- **Fluxo Externo (limite superior)** – Baseado nas estatísticas compiladas por alguns estados, a partir de pesquisa direta em hotéis, aeroportos etc.

Embora o foco deste trabalho seja o segmento de hotéis *resort* em todo o País, é conveniente fazer algumas observações a respeito do turismo no Nordeste. Com efeito, além de concentrar a maioria dos *resorts* existentes, o Nordeste é geralmente considerado a região brasileira com maior potencial para o turismo de lazer, tanto interno quanto externo.

Em primeiro lugar, os dados disponíveis mostram que o Nordeste não ocupa posição preponderante no movimento turístico interno. De fato, a participação dos desembarques em cidades nordestinas no total brasileiro foi de cerca de 20% nos últimos anos. A parcela da região na oferta nacional de meios de hospedagem (18%, segunda estimativas da Embratur) é da mesma ordem de grandeza. É mesmo possível admitir que a participação real seja menor ainda, quando se levam em conta as viagens rodoviárias e o alojamento em residências secundárias. Estas, com efeito, são provavelmente menos comuns no Nordeste, em termos proporcionais, que no Sul e no Sudeste, uma vez que a população nordestina de renda média e alta está muito concentrada no litoral.

Tabela 3

Desembarque de Passageiros de Vôos Internacionais no Nordeste via Aérea*

ANO	DESEMBARQUE		
	Regular	Não Regular	Total
1990	71.944	–	71.944
1991	66.119	–	66.119
1992	74.489	–	74.489
1993	66.119	–	66.119
1994	110.924	–	110.924
1995	99.116	45.087	144.203
1996	129.205	30.273	159.478
1997	191.179	13.960	205.139
1998	188.265	14.138	202.403
1999	151.292	11.522	162.814
2000	135.121	112.630	247.751

Fonte: *Embratur*.

*Recife, Salvador e Fortaleza.

Parte expressiva do turismo do Nordeste, por outro lado, decorre de viagens realizadas, dentro da região, pelos próprios nordestinos. Embora possa parecer surpreendente, essa modalidade corresponde a quase a metade do turismo doméstico em Recife, e a cerca de 40% em Fortaleza (segundo dados dos órgãos oficiais de Pernambuco e Ceará).

A conclusão é que o fluxo turístico das demais regiões do País para o Nordeste equivale a 12% a 15% do movimento global do turismo interno. O fluxo internacional com destino ao Nordeste, por sua vez, representa, a julgar pelas estatísticas da Embratur, menos de 5% do turismo receptivo do País.

A Tabela 4 comprova a pouca expressão do Nordeste no tráfego aéreo internacional destinado ao Brasil. É importante ressaltar que tais estatísticas não permitem a discriminação entre passageiros brasileiros e estrangeiros.

Embora seja impossível quantificar, a partir das informações disponíveis, a participação de *resorts* destino na demanda interna da população nordestina, é razoável supor que seja relativamente reduzida, por diversos fatores. Primeiramente, esses hotéis não são particularmente atrativos – em face da já citada distribuição demográfica –, para o turismo interno do Nordeste, o qual, como já foi visto, é muito expressivo. O turismo de negócios, que está longe de ser desprezível na região, também não é adequado a hotéis dessa natureza, com exceção das convenções.

Assim, aparentemente, o mercado mais importante e de maior potencial de crescimento para os *resorts* destino no Nordeste é constituído pelo turismo de lazer proveniente das demais regiões do Brasil. É possível mesmo dizer que o surgimento desses hotéis está associado ao relativo declínio do veraneio em residências secundárias, provocado por múltiplas razões, como a maior dificuldade de acesso a serviços domésticos e o encurtamento do período de férias. Mesmo esse mercado, porém, não é muito vasto, uma vez que as diárias dos hotéis *resorts*, como será detalhado adiante, podem ser consideradas elevadas para o nível de renda da popula-

Tabela 4
Desembarque de Vôos Internacionais por Região – 2000

	REGULAR	NÃO REGULAR	TOTAL
Norte	43.351	5.274	48.625
Nordeste	135.121	27.992	163.113
Centro-Oeste	1.872	844	2.716
Sudeste	4.688.712	17.734	4.706.446
Sul	129.148	83.985	213.133

Fonte: Embratur.

ção brasileira. Tal fato, a propósito, tem sido motivo de preocupação para o MET.

As maiores expectativas para o desenvolvimento do turismo de lazer no Nordeste e, com menor intensidade, no País como um todo, concentram-se, sem dúvida, no mercado externo. Essas expectativas parecem fundamentar-se no seguinte raciocínio: se o turismo de praia atrai visitantes dos países ricos para ilhas de Caribe e México, trazendo divisas e gerando emprego, por que não esperar que o mesmo ocorra no Brasil, com seu imenso litoral e clima tropical? Tudo o que restaria fazer seria proporcionar a infra-estrutura básica (função do Prodetur), investir maciçamente em *marketing* e atrair as grandes redes hoteleiras internacionais. Trata-se de diagnóstico que privilegia, naturalmente, as questões relativas à oferta.

Embora a análise em profundidade do assunto se encontre fora dos objetivos deste artigo, são cabíveis alguns comentários a respeito da demanda internacional para o turismo litorâneo no Brasil, particularmente na região Nordeste.

Antes de tudo, deve-se ressaltar que muitos especialistas do setor sustentam a opinião de que os atrativos naturais do litoral brasileiro, por si sós, não são suficientes para atrair um fluxo expressivo de turistas estrangeiros. Boa parte das regiões tropicais do mundo é comparável, em termos de clima, belezas naturais etc., à costa brasileira. A solução para desenvolver o turismo externo de lazer seria, portanto, oferecer novas atrações aos visitantes, que podem localizar-se dentro ou fora dos hotéis, como será examinado mais adiante com maior detalhe.

A demanda, por outro lado, é muito segmentada, o que se reflete na estratificação da oferta mencionada acima. Isso significa que as estratégias de atração do turismo externo devem ser diferenciadas, segundo os vários segmentos. Assim, por exemplo, o custo de viagem e a facilidade de acesso são decisivos para as faixas de menor renda, enquanto a faixa superior pode dar preferência a destinos que sejam considerados exclusivos. As redes Barceló e Aman ilustram, de forma muito clara, o contraste entre as várias estratégias possíveis.

O turismo externo no Brasil tem outro aspecto que precisa ser levado em conta, quando se analisa o potencial dos *resorts*. De acordo com pesquisas de opinião realizadas pela Embratur, a motivação para a maior parte dos visitantes externos está próxima do turismo tradicional, ou seja, seu principal interesse é conhecer o País. Trata-se de resultado pouco surpreendente, em virtude das grandes dimensões e da considerável variedade regional do Brasil, que formam um notável contraste com a maior parte dos destinos típicos de turismo de *resort*, freqüentemente de pequenas dimensões. Este contraste se constitui, provavelmente, em obstáculo para a promo-

ção do Brasil como importante destino do turismo de lazer, devendo merecer a atenção das autoridades envolvidas com essa atividade.

A Oferta de Resorts no Brasil

Os primeiros hotéis brasileiros que se aproximam do conceito de *resort* destino foram implantados na década de 1970. Assim, por exemplo, o Hotel Tropical de Manaus, apesar de se apoiar na cidade, tem autonomia suficiente, em relação a esta última, para ser considerado um *resort*.

Apesar de sua grande visibilidade nos meios de comunicação, os hotéis brasileiros que podem ser classificados como *resort* destino são relativamente pouco numerosos. Na ausência de uma classificação oficial, é possível tomar como ponto de partida a relação dos 17 membros da Associação Brasileira de Resorts. Acrescentando alguns hotéis mencionados pelos especialistas consultados, chega-se ao total de aproximadamente 25 hotéis. Como essa relação ampliada é quase a mesma do *Guia Quatro Rodas* do Brasil e, por serem de domínio público as informações contidas no *Guia*, optou-se por utilizá-lo como fonte para a tabela.

A Tabela 5 confirma a percepção generalizada de que o turismo de *resort* se concentra no Nordeste: dos 24 hotéis, 13 se localizam nesta região, sendo 10 na Bahia (dos quais 5 integram o complexo da Costa do Sauípe). Verifica-se, também, a nítida predominância do turismo de praia, registrando-se apenas quatro exceções referentes a Manaus, Foz do Iguaçu, Caldas Novas e Sto. Antônio da Imperatriz (Sta. Catarina). É interessante observar que o porte dos hotéis é relativamente grande (com duas exceções), o que está de acordo com as tendências internacionais.

Na evolução do segmento do País, o ano de 1989 foi particularmente importante, uma vez que, nessa data, foram inaugurados o Transamérica da Ilha de Comandatuba, o Club Med de Mangaratiba e o Salinas de Maragogi. O Transamérica merece destaque especial, pois, de certa forma, este hotel assinala a introdução, no País, do *resort* destino, no sentido mais completo do termo. O êxito do empreendimento gerou grandes expectativas quanto ao futuro do segmento no Brasil, especialmente no Nordeste, que disporia de todas as condições para reproduzir o sucesso do Caribe.

Tais expectativas não resultaram de imediato, como mostra a tabela, em acréscimo significativo na implantação de novos *resorts*. Isto se deve, provavelmente, ao ambiente de instabilidade macroeconômica que caracterizou o Brasil no início da década de 1990. Com o advento do Plano Real, os investidores institucionais e as cadeias hoteleiras internacionais passaram a manifestar interesse em projetos de *resorts*, os quais, convém lembrar, apresentam longos prazos

de maturação. Outro fator que certamente contribuiu para disputar o interesse mencionado foi o Prodetur, ao atenuar consideravelmente as deficiências de infra-estrutura do Nordeste.

As mudanças na conjuntura macroeconômica e na infra-estrutura (aeroportos, estradas e saneamento) levaram ao surgimento de diversos projetos de hotéis de lazer do Nordeste, sendo alguns deles verdadeiros mega-*resorts*, como os de Aquiraz (Ceará), Pitanguí (Rio Grande do Norte) e Sauípe (Bahia). Este último foi, até o momento, o único de tais empreendimentos de grande porte a ser implantado. A inauguração de Sauípe (quatro hotéis em 2000 e outro em 2001) constitui, sem dúvida, um marco para a hotelaria de lazer no Brasil, em função não só do porte, mas principalmente das expectativas criadas.

Tabela 5

Hotéis Resort Destino no Brasil

HOTEL	ESTADO	UH	DATA DA INAUGURAÇÃO	MÉDIA DAS DIÁRIAS (Em Reais)
Tropical Manaus Eco Resort	AM	601	1976	270 a 434
Blue Tree Park – Cabo de Santo Agostinho	PE	298	1997	413 a 676*
Sofitel Conventions & Resort (CS)	BA	404	2000	480 a 580
Sofitel Suites & Resort (CS)	BA	198	2000	560 a 680
Renaissance Resort (CS)	BA	237	2000	341 a 435
Marriott Resort & Spa (CS)	BA	256	2001	383 a 477
SuperClub Breezes (CS)	BA	324	2000	623 a 712
Transamérica – Ilha de Comandatuba	BA	257	1989	435 a 681
Cana Brava Resort	BA	51	1990	272 a 300
Itacaré Eco Resort	BA	28	2000	140 a 280
Club Méditerranée	BA	330	1979	160 a 320**
Salinas do Maragogi	AL	203	1989	240 a 300*
Summerville Beach Resort	PE	136	2000	480 a 810*
Praia do Forte Eco Resort	BA	250	1985	445 a 524*
Pousada do Rio Quente Resorts Hotel Turismo	GO	122	1977	274 a 365*
Blue Tree Park	RJ	319	2001	560 a 760*
Hotel do Frade & Golf Resort	RJ	162	1972	332 a 547**
Club Méditerranée – Village Rio das Pedras	RJ	324	1989	251 a 502**
Portobello Resort Safári	RJ	140	1987	380 a 480**
Costão do Santinho Resort	SC	451	1991	280 a 721
Bourbon Resort & Convention	PR	311	1973	275 a 297*
Mabu Thermas & Resort	PR	208	1996	420 a 645**
Plaza Itapema Resort	SC	156	1972	271 a 301*
Resort Plaza Caldas da Imperatriz	SC	147	1981	210 a 245*
Total		5.913		

Fonte: Guia Quatro Rodas 2001.

* Diária simples com jantar incluído.

** Diária completa.

Embora a afirmação não se encontre, de forma explícita, na maior parte dos documentos dedicados ao tema, é possível dizer que, na percepção dos gestores da política setorial e dos empreendedores, o fluxo externo teria um papel expressivo – se não preponderante –, no turismo do Nordeste. Pode-se dizer, ainda, que era freqüente a opinião de que parcela importante desse fluxo seria destinada dos hotéis *resort*. A realidade, entretanto, não confirmou essa percepção, o que provavelmente contribuiu para a dificuldade de implantação dos projetos de grande porte.

A explicação mais usual atribui a falta de êxito dos *resorts* brasileiros em atrair um fluxo expressivo de hóspedes estrangeiros a fatores circunstanciais, com os atentados terroristas nos Estados Unidos e a crise da Argentina. A situação dos hotéis recém-inaugurados foi, porém, favorecida pelo desvio do fluxo emissivo brasileiro, provocado pela desvalorização cambial e pelos próprios atentados.

O impacto negativo das circunstâncias mencionadas é inegável. A implantação de projetos de grande porte, entretanto, deve considerar outros fatores que contribuem para a participação relativamente pequena do fluxo externo no turismo de lazer, além daqueles já apresentados, referentes à natureza da demanda.

Os *resorts* brasileiros, como a Tabela 5 deixa claro, se enquadram no padrão originário da Jamaica, ou seja, são direcionados às faixas de maior poder aquisitivo do mercado. É natural, portanto, que o fluxo atraído por tais hotéis seja pouco numeroso. Além disso, a concorrência por parte de outros destinos situada nos trópicos é muito intensa.

O estilo de *resort* mais popular – freqüente, por exemplo, na República Dominicana –, teria maior probabilidade de gerar um fluxo expressivo de turismo externo. O problema, aqui, além, é claro, da ausência desse tipo de hotel no momento, diz respeito à distância do Brasil relativamente aos países emissores e, principalmente, à falta de acesso fácil, em especial no que se refere ao transporte aéreo. Com efeito, é praticamente consenso entre os especialistas do setor ser muito relevante – em certas ocasiões, decisivo –, para o sucesso do turismo de lazer que o visitante disponha de transporte direto, ou com o mínimo de escalas, de sua residência até aeroportos distantes no máximo uma hora do destino final. A implementação de tais *resorts* no Brasil exigiria, desse modo, que o tráfego aéreo fosse muito mais intenso que na atualidade.

Finalmente, a própria extensão territorial do Brasil dificulta, de alguma forma, o desenvolvimento de *resorts* destino, uma vez que estimula a competição entre destinos potenciais, o que, por sua vez, inibe a concentração desejável. Tal dificuldade, aliás, torna-se maior pela natureza federativa do País, a qual tende a causar rivalidade entre os estados, na disputa por empreendimentos turísticos de porte.

O apoio do BNDES aos *resorts* vem sendo concedido no âmbito do Programa de Turismo, tendo sido contratadas três operações, no total de R\$ 113 milhões financiados. A participação relativamente baixa (36%) do BNDES deve-se ao fato de que duas operações tiveram por objetivo a ampliação de empreendimentos já existentes.

É importante ressaltar que o número de operações não é tão pequeno quanto parece à primeira vista, já que, no período de 1997 – quando da primeira operação –, até o presente, foram inaugurados apenas nove *resorts*.

O apoio do BNDES deve levar em consideração algumas características intrínsecas do investimento em *resorts*. Acima de tudo, é preciso ter presente que esse tipo de hotel é particularmente intensivo em capital, já que a oferta de serviços diversificados ao hóspede exige gastos elevados com construção civil e instalações. Da mesma forma, os *resorts* provavelmente necessitam de reformas periódicas mais frequentes que a hotelaria tradicional, em face da permanência muito maior dos hóspedes, a quem são oferecidos uma gama muito mais ampla de serviços.

Por outro lado, entre os diversos tipos de turismo, o de lazer – em particular o referente aos *resorts* destino –, destaca-se pela sensibilidade às flutuações da conjuntura econômica. A conjugação dessa instabilidade com o longo prazo de maturação contribui para elevar de forma expressiva o risco dos *resorts* como empreendimento. Isso, por sua vez, torna crucial a disponibilidade de fontes adequadas de financiamentos.

A experiência internacional comprova os comentários feitos acima. De fato, segundo os especialistas do setor, a maior parte dos *resorts* foi financiada por uma estrutura de capital adequadamente construída entre um ou mais dos seguintes instrumentos: capital próprio, empréstimos de longo prazo, fundo imobiliário, condomínio de investimento.

Uma forma muito utilizada de compensar o retorno lento do capital é associar o *resort* a empreendimentos imobiliários desses empreendimentos secundários, em geral direcionados a residências secundárias. Assim, a valorização imobiliária, acentuada pela possibilidade de acesso aos serviços proporcionado pelo *resort*, compensa financeiramente eventuais problemas com o risco e o retorno dos hotéis propriamente ditos.

No que diz respeito especificamente ao apoio do BNDES, é desejável que seja dada atenção aos aspectos peculiares do segmento. Dessa forma, deve-se evitar o apoio a projetos muito alavancados, e é recomendável que a análise de mercado seja moderadamente conservadora. Os prazos de amortização e carência dos

projetos provavelmente devem ser tão longos quanto for permitido pela política de crédito do BNDES.

É igualmente importante salientar que eventual financiamento pelo BNDES a cadeias ou empreendedores internacionais, nas regras atuais, carregam um risco financeiro adicional. Isso porque a legislação federal veda a concessão de financiamentos a grupos de controle estrangeiro com recursos ordinários, que têm como custo básico a TJLP. A utilização de fontes totalmente atreladas à variação cambial (cesta de moedas) implica risco financeiro adicional, visto que dificilmente tais empreendimentos conseguem manter diárias totalmente atreladas ao câmbio. A prática financeira conservadora recomendaria limitar o serviço da dívida à parcela de geração de caixa indexada à moeda estrangeira.

Conclusão

Os hotéis *resort* constituíram-se, nos últimos 25 anos, em um dos maiores segmentos de maior expansão do turismo de lazer, e mesmo do turismo como um todo. No interior do segmento, por sua vez, foi notável o crescimento do fluxo turístico direcionado aos chamados *resorts* destino, ou seja, hotéis com grande oferta de serviços e de entretenimento e que são, em si, objetivo de viagem de turismo.

A localização geográfica dos *resorts* é bastante diversificada, embora predominem os hotéis situados no litoral, em regiões de clima tropical ou mediterrâneo. Destacam-se, em particular, as ilhas do Caribe e, com desenvolvimento mais recente, alguns pontos da Tailândia e da Indonésia.

Os hotéis *resorts* geralmente pertencem a cadeias hoteleiras, havendo inclusive cadeias especializadas nesse tipo de hotelaria. O mercado é fortemente segmentado, embora os hotéis se concentrem nas categorias média e superior, uma vez que a oferta de serviços diversificados, que caracteriza os *resorts*, é incompatível com diárias reduzidas.

No caso do Brasil, o segmento é de implantação relativamente recente, já que os fluxos internos de turismo obedeciam a outros padrões. Isso é particularmente verdadeiro para os *resorts* destino, que começaram a disseminar-se apenas nos últimos anos e ainda são pouco numerosos. A maioria desses hotéis está situada no litoral do Nordeste e é muito semelhante aos *resorts* do Caribe voltados à faixa superior da demanda.

A expansão dos *resorts* destino no Brasil está associada à percepção, por parte dos empreendedores e de organismos governamentais, de que o litoral do Brasil, particularmente o Nordeste, teria

grande potencial de atração para o turismo internacional. Para que tal potencial fosse atingido, seria necessário concentrar as ações governamentais nos investimentos em infra-estrutura (o que, em grande parte, já foi realizado) e na promoção comercial do Brasil, com ênfase no Nordeste, como destino turístico nos mercados emissores.

O diagnóstico acima deve ser, entretanto, encarado com alguma reserva. De fato, as atrações naturais não seriam suficientes para gerar um fluxo expressivo de turismo externo, o qual exigiria estímulos adicionais, como a facilidade de acesso e a ampliação da gama de serviços dos *resorts*. A multiplicidade de destinos seria, igualmente, um problema a ser superado.

As observações acima não significam que o segmento de *resort* não apresente perspectivas favoráveis no Brasil, bastando lembrar o considerável potencial do turismo doméstico. É importante, contudo, ressaltar que os riscos do segmento não podem ser desprezados e que os empreendimentos individuais devem ser analisados com atenção, em particular no que se refere à demanda. Da mesma forma, é fundamental que as modalidades de apoio do BNDES, que pode ser decisivo para a expansão do segmento, sejam adequadas às características dos *resorts*, como o longo prazo de maturação.

BEZERRA, Márcia Maria de Oliveira. *Turismo e Financiamento: O Caso Brasileiro à Luz das Experiências Internacionais*. São Paulo: Unicamp, fevereiro de 2002.

GUTHERY, Dennis, PHILLIPS, Robert. O Desenvolvimento de Sauípe: Um Novo Destino Turístico para o Século XXI. In: LAGE, Beatriz Helena Gelas, e MILONE, Paulo Cesar. *Turismo: Teoria e prática*. São Paulo: Atlas, 2000.

LLINÁS, Miguel Seguí. El Espacio Turístico y su Consumo en la Isla de Mallorca. In: RODRIGUES, Adyr A. B. (org.). *Turismo e geografia*. São Paulo: Hucittec, 1999.

MARINO Neto, José Ernesto. Tendências dos Pólos Turísticos e Mercado de *Resorts*. In: LAGE e MILONE (*op. cit.*).

SAAB, William George Lopes. Considerações sobre o Desenvolvimento do Setor de Turismo no Brasil. *BNDES Setorial*, Rio de Janeiro, n. 10, set. 1999.

EMBRATUR. *Anuário Estatístico*, várias edições.

WORLD TOURISM ORGANIZATION, várias edições.

BNDES Setorial, *Rio de Janeiro*, n. 16, p. 85-104, set. 2002

Referências Bibliográficas

Entrevistas:

- José Ernesto Marino Neto (BSH)
- Michael Asmussen (Asmussen Associados)
- Cristiano Gonçalves (ACCOR)
- Alexandre Rands Barros (UFPE)
- Frederico Loyo (Empetur)

Consultas nos *sites* de empresas na Internet:

- www.clubmed.com
- www.superclubs.com
- www.amanresorts.com
- www.barcelo.com
- www.sandals.com