

ANDERSON RODRIGUES

*

**ANÁLISE E ESTIMATIVA DO IMPACTO ECONÔMICO
DECORRENTE DA IMPLANTAÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO
TURÍSTICO-IMOBILIÁRIO – O CASO AQUIRAZ RIVIERA NO
ESTADO CEARÁ**

**SÃO PAULO
2010**

MBA/RE
R.618a

DEDALUS - Acervo - EPEC



31400030277

S=1835363

ANDERSON RODRIGUES

**ANÁLISE E ESTIMATIVA DO IMPACTO ECONÔMICO
DECORRENTE DA IMPLANTAÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO
TURÍSTICO-IMOBILIÁRIO – O CASO AQUIRAZ RIVIERA NO
ESTADO CEARÁ**

**Monografia apresentada à Escola
Politécnica de São Paulo para conclusão do
curso de MBA – Gerenciamento de
Empresas e Empreendimentos na
Construção Civil, com ênfase em *Real
Estate*.**

**Orientador:
Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar**

**SÃO PAULO
2010**

FICHA CATALOGRÁFICA

Rodrigues, Anderson

Análise e estimativa do impacto econômico decorrente da implantação de um empreendimento turístico-imobiliário – o caso Aquiraz Riviera no Estado Ceará / A. Rodrigues. – São Paulo, 2010.

118 p.

Monografia (MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil, com ênfase em *Real Estate*) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Programa de Educação Continuada em Engenharia.

1. Indicadores econômicos (Impacto) 2. Turismo (Impactos econômicos) 3. Empreendimentos imobiliários I. Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. Programa de Educação Continuada em Engenharia II. t.

DEDICATÓRIA

*Dedico este trabalho a toda a minha família,
em especial aos meus pais, Elvira e Aldemir,
pelo apoio e amor incondicional em todos os
momentos.*

RESUMO

A atividade turística se tornou um dos principais vetores do crescimento da economia mundial não só por estimular a geração de receitas, empregos e tributos, mas, principalmente, por fomentar o crescimento sócio-econômico de muitos países. Entretanto, a diversidade e a abrangência do setor fazem com que os gastos provenientes da atividade turística atinjam mais de 50 segmentos não vinculados diretamente com o setor turístico, tornando a sua análise e avaliação econômica bastante complexa.

A presente monografia estudou e mensurou, dentro do âmbito municipal e estadual, os impactos na geração de receitas turísticas, criação de empregos e incremento na arrecadação fiscal provenientes da implantação de um empreendimento turístico-imobiliário no estado do Ceará. Para isto, indicadores setoriais e variáveis econômicas médias foram aplicados num modelo matemático a fim estimar os efeitos diretos e indiretos decorrentes dos gastos turísticos.

Assim, os principais modelos matemáticos utilizados para medir e avaliar os impactos da atividade turística na economia foram apresentados e caracterizados, inclusive com a discussão de suas respectivas aplicações e limitações, de forma a fundamentar a escolha da metodologia a ser empregada nesta monografia.

Para a discussão dos resultados, foram arbitradas duas fronteiras de análise, a partir do cenário referencial, com configurações distintas (conservadora e agressiva) por meio da flutuação dos valores das variáveis econômicas médias e dos indicadores setoriais, de maneira a simular as oscilações de mercado. Especificamente no caso aqui analisado, devido ao porte e a tipologia do Aquiraz Riviera, os resultados alcançados demonstraram que o empreendimento, após estar em pleno funcionamento, é capaz de produzir impactos representativos na economia, tanto a nível municipal quanto no âmbito estadual.

Palavras-chave: Indicadores econômicos (Impacto). Turismo (Impactos econômicos). Empreendimentos imobiliários.

ABSTRACT

The tourism has become one of the main drivers of global economic growth not only by stimulating the generation of revenue, jobs and taxes, but also to promote the socio-economic growth in many countries. However, the diversity and range of the sector incite the visitor's spending to reach more than 50 segments not directly linked with the tourism industry due to its analysis and economic evaluation is very complex.

This thesis studied and measured the local and regional impacts on tourism revenue generation, job creation and tax revenues increased from the establishment of a tourism-real estate enterprise in the state of Ceara. So, the sector indicators and economic variables means were applied in a mathematical model to estimate the direct and indirect effects from the visitor spending.

Thus, the main mathematical models used to measure and evaluate the impacts of tourism on the economy have been presented and characterized, including the discussion of their limitations and their applications, in order to validate the methodology to be applied in this thesis.

Two line of analysis were refereed, from the referential scenario, with different configurations (conservative and aggressive) for the discussion of the results through the fluctuation of the economic variables and sector indicators, in order to simulate the oscillation of the market. Specifically in the case analyzed here, due to the size and typology of Aquiraz Riviera, the results showed that the venture, after being fully established, is capable of producing significant impacts on the municipal and state economy.

Keywords: Economic Indicators (Impact). Tourism (Economic Impacts). Real Estate Developments

LISTA DE GRÁFICOS

<i>Gráfico 1 – Número total de unidades hoteleiras do Aquiraz Riviera ao longo do tempo</i>	<i>44</i>
<i>Gráfico 2 – Número total de unidades habitacionais do Aquiraz Riviera ao longo do tempo</i>	<i>44</i>
<i>Gráfico 3 – Projeção da demanda hoteleira do Aquiraz Riviera em função da taxa de ocupação</i>	<i>71</i>
<i>Gráfico 4 – Impacto da Receita Turística Total em função do multiplicador de receita turística</i>	<i>80</i>
<i>Gráfico 5 – Impacto da Receita Tributária de ISS em função da Receita Turística Direta.....</i>	<i>83</i>
<i>Gráfico 6 – Impacto da Receita Tributária de ICMS em função da Receita Turística Direta.</i>	<i>84</i>
<i>Gráfico 7 – Impacto na geração de empregos em função da Receita Turística Total</i>	<i>87</i>
<i>Gráfico 8 – Evolução do fluxo de turistas internacionais no Brasil</i>	<i>99</i>
<i>Gráfico 9 – Distribuição dos estabelecimentos hoteleiros por região.....</i>	<i>101</i>
<i>Gráfico 11 – Evolução da Receita Cambial Turística no Brasil.....</i>	<i>102</i>
<i>Gráfico 12 – Evolução da Receita Turística Direta do Ceará.....</i>	<i>113</i>
<i>Gráfico 13 – Evolução do número de emprego no setor turístico do Ceará.....</i>	<i>114</i>
<i>Gráfico 14 – Participação do número de empregos do setor turístico na população economicamente ativa do Ceará.....</i>	<i>115</i>
<i>Gráfico 15 – Impacto da Receita Turística Total no PIB do estado do Ceará</i>	<i>117</i>
<i>Gráfico 16 – Receita Turística Total do estado do Ceará.....</i>	<i>118</i>

LISTA DE MAPAS

<i>Mapa 1 – Zonas e equipamentos do empreendimento Aquiraz Riviera</i>	<i>38</i>
<i>Mapa 2 – Regiões turísticas prioritárias do Ceará.....</i>	<i>106</i>

LISTA DE TABELAS

<i>Tabela 1 – Investimento aportado no setor turístico por instituições financeiras federais entre 2004 e 2007.....</i>	<i>11</i>
<i>Tabela 2 – Previsão de investimentos no setor turístico-imobiliário e hoteleiro brasileiro para o período de 2008 a 2011</i>	<i>14</i>
<i>Tabela 3 – Exemplo da aplicação do modelo MGM para a estimativa dos impactos da operação de um parque turístico na economia de Rocky Mountain (EUA)</i>	<i>26</i>
<i>Tabela 4 – Exemplo da aplicação do modelo RIMS II para a estimativa dos impactos econômicos da operação de um empreendimento esportivo na cidade de Kansas (EUA)</i>	<i>29</i>
<i>Tabela 5 – Exemplo da aplicação do modelo MI-REC para a estimativa dos impactos econômicos proveniente dos gastos do corpo de engenheiros do exército dos Estados Unidos em marinas.....</i>	<i>31</i>
<i>Tabela 6 – Quadro de áreas para as zonas e equipamentos do empreendimento Aquiraz Riviera.....</i>	<i>39</i>
<i>Tabela 7 – Evolução do número de unidades habitacionais do Aquiraz Riviera.....</i>	<i>43</i>
<i>Tabela 8 – Estimativa do impacto da demanda hoteleira do Aquiraz Riviera na Receita Turística Direta.....</i>	<i>55</i>
<i>Tabela 9 – Estimativa do impacto dos gastos dos visitantes das unidades imobiliárias do Aquiraz Riviera na Receita Turística Direta</i>	<i>57</i>
<i>Tabela 10 – Estimativa do impacto do Aquiraz Riviera na Receita Turística Total.....</i>	<i>59</i>
<i>Tabela 11 – Estimativa do impacto na arrecadação fiscal anual pela implantação do Aquiraz Riviera.....</i>	<i>63</i>
<i>Tabela 12 – Índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística no Brasil em 2009.....</i>	<i>66</i>

<i>Tabela 13 – Estimativa do impacto na geração de empregos diretos e indiretos pela implantação do Aquiraz Riviera</i>	<i>66</i>
<i>Tabela 14 – Projeção da ocupação anual das unidades imobiliárias do Aquiraz Riviera</i>	<i>72</i>
<i>Tabela 15 – Estimativa do gasto per capita diário dos turistas das unidades imobiliárias do Aquiraz Riviera</i>	<i>73</i>
<i>Tabela 16 – Variáveis econômicas médias e indicadores setoriais para cada uma das configurações projetadas.....</i>	<i>74</i>
<i>Tabela 17 – Estimativa da Receita Turística Direta anual decorrente da demanda hoteleira do Aquiraz Riviera para as fronteiras conservadora e agressiva</i>	<i>76</i>
<i>Tabela 18 – Estimativa da Receita Turística Direta anual decorrente dos gastos dos visitantes das unidades imobiliárias do Aquiraz Riviera para as fronteiras conservadora e agressiva</i>	<i>77</i>
<i>Tabela 19 – Estimativa da Receita Turística Total anual decorrente da implantação do Aquiraz Riviera para as fronteiras conservadora e agressiva.....</i>	<i>79</i>
<i>Tabela 20 – Estimativa do impacto na arrecadação fiscal anual pela implantação do Aquiraz Riviera na fronteira conservadora.....</i>	<i>82</i>
<i>Tabela 21 – Estimativa do impacto na arrecadação fiscal anual pela implantação do Aquiraz Riviera na fronteira agressiva</i>	<i>82</i>
<i>Tabela 22 – Estimativa da geração de empregos diretos e indiretos nas fronteiras conservadora e agressiva</i>	<i>87</i>
<i>Tabela 25 – Oferta e demanda hoteleira nas regiões turísticas prioritárias do Ceará no ano de 2003.....</i>	<i>109</i>
<i>Tabela 26 – Demanda turística nacional e internacional para o Ceará via Fortaleza</i>	<i>111</i>
<i>Tabela 27 – Demanda turística nacional para o Ceará via Fortaleza no ano de 2006.....</i>	<i>112</i>
<i>Tabela 28 – Produto Interno Bruto de 2003 a 2006.....</i>	<i>116</i>

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADIT – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste Brasileiro

BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

CST – Conta Satélite do Turismo

EMBRATUR – Instituto Brasileiro de Turismo

FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços

INFRAERO – Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária

IPECE – Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará

ISS – Imposto Sobre Serviços

MGM – Money Generation Model

OMT – Organização Mundial de Turismo

PEA – População Economicamente Ativa

PIB – Produto Interno Bruto

PRODETUR – Programa Regional de Desenvolvimento do Turismo

SETUR – Secretaria de Turismo do Estado do Ceará

WTTC – World Travel & Tourism Council (Conselho Mundial de Viagens e Turismo)

SUMÁRIO

RESUMO.....	I
ABSTRACT.....	II
LISTA DE GRÁFICOS.....	III
LISTA DE MAPAS.....	IV
LISTA DE TABELAS.....	V
1. INTRODUÇÃO.....	1
<u>1.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS</u>	1
<u>1.2 OBJETIVOS</u>	3
<u>1.3 METODOLOGIA E ESTRUTURA DO TRABALHO</u>	4
2. O SEGMENTO TURÍSTICO NO BRASIL.....	8
<u>2.1 O MERCADO TURÍSTICO-IMOBILIÁRIO</u>	10
<u>2.1.1 EMPREENDIMENTOS TURÍSTICO-IMOBILIÁRIOS</u>	12
<u>2.1.2 INVESTIMENTOS E PERSPECTIVAS DO SETOR</u>	14
<u>2.2 INDICADORES TURÍSTICOS DE DESEMPENHO</u>	16
<u>2.2.1 TAXA DE OCUPAÇÃO</u>	16
<u>2.2.2 REVENUE PER AVAILABLE ROOM (REVPAR)</u>	17
<u>2.2.3 PERMANÊNCIA MÉDIA DOS TURISTAS</u>	18
<u>2.2.4 GASTO TURÍSTICO PER CAPITA</u>	19

3. METODOLOGIA DE CÁLCULO DOS IMPACTOS DA ATIVIDADE TURÍSTICA NA ECONOMIA..... 21

3.1 MODELOS MATEMÁTICOS PARA O CÁLCULO DOS IMPACTOS ECONÔMICOS DO TURISMO.....22

3.1.1 MODELO MONEY GENERATION MODEL (MGM)24

3.1.2 MODELO RIMS II (REGIONAL INPUT-OUTPUT MODELING SYSTEM)27

3.1.3 MODELO IMPLAN E MI-REC30

3.1.4 OUTROS MODELOS.....32

4. O EMPREENDIMENTO TURÍSTICO-IMOBILIÁRIO AQUIRAZ RIVIERA 35

4.1 CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO.....35

4.2 TIPOLOGIA36

4.3 ZONAS E EQUIPAMENTOS39

4.3.1 ZONA COMERCIAL.....39

4.3.2 CAMPO DE GOLFE.....40

4.3.3 ZONA HOTELEIRA.....41

4.3.4 ZONA RESIDENCIAL.....41

5. ESTIMATIVA DO IMPACTO ECONÔMICO COM A IMPLANTAÇÃO DO AQUIRAZ RIVIERA NO CENÁRIO REFERENCIAL 47

5.1 IMPACTO NA DEMANDA48

5.2. IMPACTO NA RECEITA TURÍSTICA53

5.3 IMPACTO NO PIB58

5.4 IMPACTO NA ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS60

5.5 IMPACTO NA GERAÇÃO DE EMPREGOS.....65

6. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	68
<u>6.1 FLUTUAÇÃO DAS VARIÁVEIS</u>	<u>69</u>
<u>6.2 ESTIMATIVA DOS IMPACTOS ECONÔMICOS NAS FRONTEIRAS CONSERVADORA E AGRESSIVA COM A IMPLANTAÇÃO DO AQUIRAZ RIVIERA</u>	<u>75</u>
<u>6.2.1 IMPACTO NA RECEITA TURÍSTICA</u>	<u>75</u>
<u>6.2.2 IMPACTO NO PIB</u>	<u>78</u>
<u>6.2.3 IMPACTO NA ARRECADAÇÃO FISCAL</u>	<u>81</u>
<u>6.2.4 IMPACTO NA GERAÇÃO DE EMPREGOS</u>	<u>85</u>
7. CONCLUSÕES.....	89
LISTA DE REFERÊNCIAS.....	94
APÊNDICE A.....	99
APÊNDICE B.....	103

1. INTRODUÇÃO

1.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Ao longo das últimas décadas, a indústria do turismo¹ vem se destacando como um dos principais vetores de crescimento sócio-econômico e de desenvolvimento em todo o mundo, especialmente, por movimentar receitas acima de US\$ 1 trilhão por ano e impulsionar diversos setores da economia como energia, transporte, alimentação, construção civil, etc.

Segundo dados da Organização Mundial do Turismo (World Tourism Organization, 2008) e do Conselho Mundial de Viagens e Turismo (World Travel & Tourism Council, 2009), entre 1995 e 2007, mesmo com crises econômicas e com o terrorismo, o setor apresentou um crescimento em média de, aproximadamente, 4% ao ano e em 2008 foi responsável por empregar mais de 238 milhões de pessoas.

Em vista disto, alguns países têm explorado a atividade turística como forma de equilibrar e até mesmo obter superávit em suas balanças comerciais apenas com receitas advindas deste setor, além de estimular a melhoria na qualidade de vida das populações, especialmente, em regiões de paisagens exóticas e baixo desenvolvimento sócio-econômico.

Os principais destinos turísticos internacionais se encontram na Europa, como França, Espanha, Itália, Inglaterra e Alemanha, sendo que a América do Sul ainda possui uma posição discreta neste setor com uma participação de apenas 2%.

O Brasil, apesar de ocupar apenas a 41ª posição nos destinos mais visitados no mundo (Organização Mundial do Turismo, 2008), nos últimos anos, vem atraindo investimentos na área turístico-imobiliária, principalmente, por parte de grupos internacionais que vêem o setor como um dos mais promissores no país. Isto se deve ao fato do Brasil possuir alguns

¹ Turismo, segundo a Organização Mundial do Turismo (OMT), é o conjunto de atividades das pessoas em viajar e se hospedar em lugares fora de seu ambiente usual, por não mais de um ano consecutivo, com a finalidade do lazer, negócios e outras finalidades não relacionadas ao exercício de uma atividade remunerada dentro do lugar visitado e, igualmente, refere-se ao setor da economia com funções complexas que une um número de produtos e serviços, oferecido para o consumo destes indivíduos.

diferenciais naturais, um cenário favorável para investimentos quando se comparado a potenciais destinos turísticos e outros aspectos como:

- Vasta diversidade climática e natural apresentando desde paisagens de mata atlântica, falésias, serras até dunas;
- Inúmeras oportunidades imobiliárias possuindo desde pequenos lotes até grandes glebas;
- Estabilidade da economia brasileira deu maior segurança para os investidores;
- Preços atraentes;
- Melhoria e desenvolvimento de infra-estrutura aérea, rodoviária, energia, água, etc.

Segundo estimativa da Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste Brasileiro (ADIT), a expectativa é que o setor turístico-imobiliário no Brasil receba cerca de R\$ 16 bilhões de investimentos estrangeiros entre 2008 e 2016, sendo a maior parte proveniente de portugueses e espanhóis.

A maioria destes investimentos estará concentrada no litoral da região Nordeste, principalmente, sob a forma de grandes resorts compostos de áreas de lazer, entretenimento, hospedagem, centros comerciais, unidades hoteleiras e de segunda residência².

Estes empreendimentos são considerados como turísticos e imobiliários uma vez que apresentam equipamentos destinados a exploração turística como hotel, bangalôs, campo de golfe, centros poli-esportivos, marinas, juntamente com equipamentos imobiliários como casas e apartamentos.

O mercado turístico-imobiliário brasileiro ainda está muito atrasado em relação a outros países com destinos turísticos internacionais consolidados, especialmente, no que se refere à

² Segunda residência, segundo a OMT, é considerada como uma propriedade de fins residenciais atrelada com o lazer e o turismo, não sendo, desta forma, a propriedade principal (primeira residência) do usuário. Estas propriedades têm sido desenvolvidas principalmente em empreendimentos que apresentam equipamentos turísticos (campos de golfe, hotéis, marinas, centros comerciais, etc) em virtude de alavancar substancialmente o valor de venda destes imóveis. A valorização e a rentabilidade obtida com estes imóveis têm atraído tanto incorporadores, responsáveis pelo desenvolvimento de todo o empreendimento, como investidores que adquirem estas propriedades como forma de investimento.

quantidade e qualidade de oferta hoteleira, mas os novos empreendimentos turístico-imobiliários, que estão na fase de projeto ou construção, apresentam estrutura, dimensão e padrão operacional similares aos melhores do mundo.

Bons exemplos disto são os empreendimentos Aquiraz Riviera (Aquiraz/CE), The Reef Club (Barreiros/PE) do Grupo Qualta, Reserva do Paiva (Cabo de Santo Agostinho/PE) do Grupo Cornélio e Ricardo Brennand e da Odebrecht Realizações Imobiliárias, Vila Galé Cumbuco Golfe Resort (Caucaia/CE) do Grupo Vila Galé, Iberostar Praia do Forte (Mata de São João/BA), Complexo Turístico e Imobiliário Guarajuba – Bahia (Camaçari/BA) do Grupo Sol Meliá que atualmente se encontram em fase de implantação e juntos somam mais de R\$ 5 bilhões em investimentos.

A previsão, segundo uma pesquisa feita pela BSH International (2008), é que entre os anos de 2008 e 2011 sejam implantados 172 empreendimentos turísticos e hoteleiros em todo o território nacional gerando mais de 36.000 novas unidades habitacionais e 43.000 novos empregos.

Apesar desta projeção otimista, o país ainda leva uma desvantagem em relação a alguns competidores internacionais por enfrentar problemas estruturais como a falta de segurança, infra-estrutura pouco desenvolvida, carência de mão de obra qualificada e os gargalos do sistema aéreo.

No entanto, o Brasil ainda é considerado um país com potencial turístico-imobiliário a ser explorado, sobretudo, o Nordeste em virtude de possuir uma grande diversidade natural e cultural, clima agradável o ano todo, proximidade com os principais pólos emissores de turistas internacionais e que será tema desta monografia.

1.2 OBJETIVOS

O objetivo deste trabalho é estimar os impactos econômicos gerados pela implantação de um empreendimento turístico-imobiliário de grande porte, de forma com que seja possível mensurar os efeitos promovidos pela inserção do complexo nas economias municipal e estadual. Como estudo de caso, foi escolhido um empreendimento composto de equipamentos

hoteleiros, turísticos e imobiliários, localizado numa região de baixo desenvolvimento econômico e com magnitude para se tornar um novo pólo turístico internacional. Desta maneira, o empreendimento turístico-imobiliário que servirá de base para as discussões deste trabalho será o Aquiraz Riviera, situado no município de Aquiraz e no estado do Ceará.

O foco do trabalho é analisar e mensurar o comportamento da receita turística total, da receita fiscal e do número total de empregos projetados a partir da inserção do empreendimento no panorama turístico cearense.

Neste sentido, o presente estudo pretende se tornar um instrumento de apoio para o aperfeiçoamento de ações e diretrizes de planejamento elaboradas e discutidas pelos stakeholders, do setor público, privado ou à própria comunidade, envolvidos no desenvolvimento sócio-econômico de municípios e estados.

Além disso, a relevância do trabalho justifica-se em razão do crescimento do segmento turístico-imobiliário no país o qual tem sido responsável por atrair investimentos vultosos por parte da iniciativa pública e privada, tanto de origem nacional quanto internacional.

1.3 METODOLOGIA E ESTRUTURA DO TRABALHO

O trabalho iniciou-se com a apresentação e caracterização do setor turístico e hoteleiro no Brasil na qual foram abordados aspectos mercadológicos como a evolução e o crescimento deste mercado nos últimos 20 anos. Além disso, com o propósito de delinear o panorama setorial, foi exposto o mercado turístico-imobiliário e suas particularidades, apontando características e tipologias dos empreendimentos, além de perspectivas econômicas, como o volume de investimento público e privado previsto para o setor nos próximos anos.

A seguir, o trabalho qualificou os principais indicadores setoriais e as variáveis econômicas médias como a taxa de ocupação, o RevPAR (*Revenue Per Available Room*), o gasto per capita e a permanência média dos turistas em meios de hospedagem, baseados em dados do Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR), Ministério do Turismo e da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

Estes índices foram aplicados num modelo matemático a fim de estimar os impactos econômicos decorrente da implantação do empreendimento turístico-imobiliário em questão. Para isto, realizou-se uma discussão com os principais métodos e modelos matemáticos utilizados para mensurar os efeitos diretos e indiretos da atividade turística na economia de municípios, estados e países.

O emprego de um modelo matemático como ferramenta ou instrumento para tratamento dos dados e análise dos resultados foi definida em razão de pretender ancorar o trabalho em uma metodologia já aplicada pelo setor, inclusive em casos similares ao desta monografia.

Uma vez caracterizado o mercado turístico-imobiliário e os modelos matemáticos utilizados para estimar os efeitos da atividade turística na economia, o trabalho abordou o estudo de caso por meio de uma apresentação detalhada do empreendimento em discussão. Foram tratados diversos aspectos compreendidos no empreendimento Aquiraz Riviera desde a concepção do projeto, proprietários e investidores, público alvo, além de características físicas, como área, localização, vegetação, e econômicas, como montante de investimento previsto para a construção do mesmo.

Como o empreendimento ainda não possui um produto final definido no que se refere a quantidade total de unidades, excepcionalmente para este trabalho, foram adotadas algumas premissas a fim de estimar o número total de unidades do empreendimento. No caso das unidades hoteleiras, admitiu-se que todos os 8 lotes destinados a exploração hoteleira teriam o mesmo número de unidades já que a área de cada um dos lotes é praticamente a mesma (cerca de 40.000 m²). Considerando o fato de um dos lotes hoteleiros estar em fase de implantação, o número de unidades prevista para este lote foi replicado para os outros remanescentes com o intuito de mensurar o número total de unidades para a zona hoteleira.

Já no caso da zona residencial, as unidades habitacionais foram estimadas a partir do aproveitamento do solo e com base na tipologia média de mercado. Para fins deste estudo e com base em outros empreendimentos turístico-imobiliários similares ao do caso em questão, arbitrou-se a tipologia de 70 m² de área construída como sendo o formato equivalente médio dos apartamentos.

Por se tratar de um empreendimento turístico-imobiliário, o Aquiraz Riviera será capaz de atrair uma demanda hoteleira, voltada exclusivamente para os meios de hospedagem, e uma

demanda destinada às unidades imobiliárias. Como estas demandas apresentam características e comportamentos distintos, foram aplicadas metodologias distintas para as estimativas de cálculo em cada caso.

Para a estimativa da demanda destinada para os meios de hospedagem, empregou-se a fórmula internacional da Organização dos Estados Americanos (OEA) de forma a mensurar o fluxo de visitantes para as unidades hoteleiras. Já no caso da demanda envolvendo os equipamentos imobiliários, foi arbitrado a premissa de que as unidades imobiliárias teriam como finalidade exclusivamente o uso de 2ª residência e, portanto, não fariam parte de um *pool* imobiliário. Assim, a demanda turística voltada para a zona imobiliária foi estimada baseada na condição de que nenhuma unidade seria destinada para a exploração hoteleira.

Uma vez reconhecida a oferta e a demanda hoteleira-imobiliária, simulou-se o comportamento de indicadores macroeconômicos como a arrecadação fiscal, a receita turística e a sua participação no Produto Interno Bruto (PIB), considerando o empreendimento em operação. Para isto, variáveis econômicas médias e indicadores setoriais como o gasto per capita diário, o multiplicador de receita e o número de visitantes foram aplicados num modelo matemático com o intuito de analisar os reflexos na economia municipal e estadual.

Para este estudo, o modelo matemático empregado foi o *Money Generation Model* (MGM) o qual foi criado pelo Departamento do Interior dos Estados Unidos com o objetivo de estimar o impacto proveniente da atividade turística em economias locais. A escolha deste modelo, em detrimento aos demais apresentados, está relacionada com a metodologia empregada nos cálculos bem como a qualidade e precisão dos resultados, especialmente nos casos envolvendo impactos de empreendimentos turísticos em economias locais e regionais.

A partir deste modelo, foi obtido o montante de receita turística e o número de postos de trabalhos gerados na economia a partir da inserção do Aquiraz Riviera no mercado. Para a estimativa dos efeitos na receita tributária, os gastos turísticos foram distribuídos em categorias de consumo e de acordo com a natureza do insumo, ou seja, caracterizando prestação de serviços ou venda de produtos. Particularmente para este estudo, a receita tributária produzida na cadeia produtiva decorrente dos gastos dos visitantes do empreendimento foi composta de uma parcela de Imposto Sobre Serviços (ISS), no âmbito

municipal, e outra fatia do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), na esfera estadual.

Por fim, concluiu-se o trabalho com uma discussão de resultados considerando flutuações nas variáveis econômicas médias e nos indicadores setoriais a fim de avaliar o grau e a profundidade dos impactos gerados pelo empreendimento. Para isto, arbitrou-se duas fronteiras de análise com configurações distintas sendo uma delas mais conservadora e a outra mais agressiva. Para a construção destas fronteiras, os valores das premissas econômicas e setoriais como o gasto turístico per capita, o multiplicador de receita e o número de visitantes foram distorcidos do cenário referencial, possibilitando confrontar e discutir as projeções destas duas configurações com o panorama turístico cearense.

Vale à pena ressaltar que, para o desenvolvimento deste trabalho, foi necessário realizar uma pesquisa em livros, revistas e jornais especializados, estudos e informativos de consultorias, publicações acadêmicas uma vez que o tema aqui tratado envolve conceitos de diferente natureza e que devem ser devidamente explicitados. Além disso, os dados estatísticos coletados que embasaram todo o estudo foram obtidos de instituições idôneas de âmbito municipal, estadual, federal e internacional como a Organização Mundial de Turismo (World Tourism Organization – UNWTO), Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR), Secretaria de Turismo do Ceará (SETUR), Conselho Mundial de Viagens e Turismo (World Travel & Tourism Council – WTTC), Ministério do Turismo, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), Banco Central do Brasil (BACEN), Fundação Getúlio Vargas (FGV), Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e a Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária (INFRAERO).

2. O SEGMENTO TURÍSTICO NO BRASIL

O setor do turismo é um dos principais agentes do comércio internacional e tornou-se um dos segmentos mais estratégicos para o desenvolvimento econômico e social em todo o mundo. Atualmente, as receitas geradas pelo turismo ocupam a quarta posição nas exportações internacionais, ficando atrás dos combustíveis, produtos químicos e dos produtos da indústria automobilística, sendo que em muitos países é o principal setor na balança comercial. (OMT, 2008)

Nos últimos 50 anos, o turismo internacional apresentou um desempenho superior ao da economia tanto nas receitas geradas no setor como no aumento do número de turistas. No período de 1960 a 2004, segundo dados da Organização Mundial de Turismo (2008), o crescimento do número de turistas foi em média de 5,6% por ano, sendo que na década de 60 e entre os anos de 1985 e 1990 o setor apresentou um crescimento anual, respectivamente, de 9,1% e 6,6%. Coincidentemente, foi exatamente nestes períodos em que presenciamos altas taxas de crescimento anual do PIB mundial, respectivamente, de 4,7% e 3,6%, mostrando uma correlação entre o crescimento da economia e do turismo.

Já no Brasil, houve um crescimento mais acentuado no mercado turístico a partir do final da década de 80 e início da década de 90, sobretudo com a entrada de novas cadeias hoteleiras internacionais interessadas em expandir suas operações e oferecer serviços em escala mundial. Neste sentido, o foco principal destas redes internacionais estava voltado para o gerenciamento de ativos hoteleiros em grandes centros urbanos e econômicos do país, como São Paulo e Rio de Janeiro, os quais concentravam a maior parte da demanda hoteleira.

Desde o início da década de 90, o setor turístico brasileiro vem apresentando um expressivo desenvolvimento, impulsionado pela estabilidade econômica do país e pelo aumento de linhas de crédito para o financiamento de empreendimentos turísticos e hoteleiros. Esta fase foi caracterizada pela profissionalização e expansão do setor nacionalmente com a criação de novos pólos turísticos e, conseqüentemente, com o aumento da oferta hoteleira.

Estas mudanças, aliadas ao aumento da renda da população brasileira e ao incremento do volume de investimentos destinados a infra-estrutura, foram responsáveis pelo crescimento do

número de turistas nacionais e internacionais no Brasil. De acordo com dados da OMT (2008), enquanto o número de desembarque de passageiros internacionais cresceu em média 50% no mundo entre 1995 e 2005, o aumento registrado no mesmo período no Brasil foi de 170%, atingindo cerca de 5 milhões de turistas internacionais em 2007.

O desempenho apresentado pelo setor turístico neste período fez com que o número de empregos diretos do setor passasse de 1,54 milhão, em 1995, para 2,27 milhões, em 2008, o que representou um crescimento médio anual de 3,7%, de acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) e do Ministério do Trabalho e Emprego (2009), e, desta maneira, dentro do cenário do turismo mundial, fez com que o Brasil se tornasse o 5º país com o maior número de empregos diretos provenientes da indústria do turismo, segundo o Conselho Mundial de Viagens e Turismo. (WTTC, 2009)

Concomitantemente ao avanço do setor turístico no contexto econômico brasileiro, o governo federal implementou ações estratégicas e políticas de planejamento com o propósito de promover o turismo como vetor de desenvolvimento regional por meio da criação de novos postos de trabalho e da geração de renda. A principal medida tomada pelo governo foi a criação do Ministério do Turismo em 2003 o qual representou um dos maiores avanços em termos de políticas públicas para a estruturação do setor no país nestes últimos anos.

Com a criação do Ministério do Turismo, o governo passou a empregar um modelo de gestão descentralizada ao integrar diretrizes da política nacional do turismo com os governos estaduais, municipais e a iniciativa privada.

Apesar disto, em virtude do atraso histórico ao qual o setor turístico brasileiro se encontrava, esta estruturação política e o crescimento apresentado nos últimos anos não foram suficientes para tirar o país de modestas posições no ranking mundial do turismo. Segundo a OMT (2008), o Brasil ocupava, em 2007, apenas o 41º lugar como o destino mais visitado por turistas internacionais e a 40ª colocação em termos de volume de receitas geradas por turistas internacionais. Isto demonstra não só o fraco desempenho do setor turístico no Brasil dentro contexto mundial, mas, principalmente, o grande potencial que o setor tem para crescer nos próximos anos.

Adicionalmente, serão apresentados dados e informações a respeito do comportamento da receita cambial turística, da oferta hoteleira brasileira e da evolução do fluxo de turistas

internacionais no Brasil de maneira a caracterizar o panorama do setor turístico brasileiro, conforme demonstrado no Apêndice A.

2.1 O MERCADO TURÍSTICO-IMOBILIÁRIO

Historicamente, a oferta hoteleira do setor turístico no Brasil sempre foi caracterizada pela predominância de empreendimentos de pequeno porte, sendo desenvolvidos e administrados, principalmente, por grupos familiares locais. A construção destes empreendimentos, predominantemente, se deu através da utilização dos recursos advindos do excedente de capital dos negócios destas famílias, as quais não tinham experiência no setor e buscavam ter um ativo imobiliário com geração de renda ou também como forma de satisfação pessoal.

Desta forma, os meios de hospedagem foram se expandindo por todo o Brasil no formato de hotéis e flats nas principais capitais e centros urbanos, bem como resorts e pousadas em áreas rurais e ao longo da costa litorânea.

No final da década de 90 e início dos anos 2000, o setor turístico-hoteleiro brasileiro passou por um momento de crescimento da oferta hoteleira de resorts impulsionada por empreendimentos de grande porte localizados no Nordeste brasileiro. Estes projetos, em sua maioria, foram desenvolvidos por empresas e investidores nacionais e o público principal era composto de turistas nacionais provenientes das regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste, sendo complementado por turistas estrangeiros. Alguns exemplos destes empreendimentos são o Costa do Sauípe (Mata de São João/BA), o Summerville Beach Resort (Ipojuca/PE) e o Blue Tree Park de Cabo de Santo Agostinho (Cabo de Santo Agostinho/PE).

A partir do início dos anos 2000, grupos internacionais começam a surgir no cenário nacional com investimentos vultosos e projetos de grande porte atraídos pelo potencial de crescimento do setor no Brasil, pela estagnação do mercado turístico-imobiliário na Europa e por oportunidades imobiliárias com baixo custo de aquisição.

Estes grupos direcionaram seus recursos na busca e compra de grandes glebas no litoral do Nordeste com o intuito de explorar um mercado pouco desenvolvido no Brasil, mas com sucesso na Europa e que agrega a atividade turística com a componente imobiliária.

A implantação destes empreendimentos tem sido incentivada pelo governo federal, politicamente, através do Ministério do Turismo com ações e campanhas publicitárias a fim de promover o turismo brasileiro e também, no âmbito econômico, através de linhas de crédito e financiamentos oferecidos pelas instituições financeiras públicas.

Segundo levantamento realizado pelo Ministério do Turismo (2008), os principais bancos públicos federais do país, listados na tabela 1 (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Banco do Nordeste e Banco da Amazônia), foram responsáveis por conceder mais de R\$ 2,5 bilhões, apenas em 2007, em créditos para empreendedores, municípios e estados aplicarem no setor do turismo, representando um aumento de 18,4% no volume de recursos disponibilizados no ano anterior. Entre os anos de 2003 e 2007, o montante financeiro concedido por estas instituições direcionado exclusivamente para o setor turístico foi de R\$ 9,2 bilhões.

Instituições Financeiras	Investimento no segmento turístico (mil R\$)			
	2004	2005	2006	2007
BNDES	43.116	91.353	68.497	66.644
Banco do Brasil	893.590	1.081.238	1.155.857	1.420.880
Caixa Econômica Federal	403.045	680.821	817.498	986.630
Banco do Nordeste	42.457	109.377	122.924	79.400
Banco da Amazônia	14.145	15.985	5.131	16.434
TOTAL	1.396.353	1.978.774	2.169.907	2.569.988

Tabela 1 – Investimento aportado no setor turístico por instituições financeiras federais entre 2004 e 2007
 Fonte: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, BNDES, Banco do Nordeste e Banco da Amazônia

Desta forma, os recursos disponibilizados para a iniciativa pública, através de estados e municípios, estão direcionados para o desenvolvimento de projetos de infra-estrutura que compreendem o transporte aéreo e viário, saneamento básico, coleta e tratamento de esgoto, recuperação do patrimônio histórico, preservação do meio ambiente, entre outros. O investimento público em infra-estrutura é de vital importância para estimular a atividade turística e alavancar o surgimento de novos destinos turísticos.

2.1.1 Empreendimentos Turístico-Imobiliários

A estrutura hoteleira brasileira é caracterizada por apresentar uma grande diversidade e heterogeneidade, abrangendo desde grandes empreendimentos operados por redes hoteleiras internacionais, empreendimentos de médio porte com administração independente ou de cadeias hoteleiras nacionais, até pequenos estabelecimentos hoteleiros como pequenas pousadas.

Entretanto, nos últimos 10 anos, os empreendimentos turísticos e hoteleiros no Brasil vêm sendo planejados e desenvolvidos com uma tipologia diferenciada, composta pela aglutinação de produtos hoteleiros e imobiliários dentro de um mesmo complexo turístico.

Estes empreendimentos híbridos, chamados de turístico-imobiliários, são caracterizados por apresentar uma combinação de equipamentos destinados a exploração hoteleira, como hotel, resort, condo-hotel e bangalôs, equipamentos voltados para a atividade turística, como centro esportivo, centro equestre, parque aquático, campo de golfe, marina, centro de convenções, cassinos, centro comercial, e equipamentos imobiliários, constituído de unidades unifamiliares (casas) ou multifamiliares (apartamentos).

Na realidade, trata-se de empreendimentos que oferecem opções de entretenimento e lazer dentro de um complexo hoteleiro e imobiliário. Em virtude de atrair um volume significativo de turistas das mais variadas localidades, sejam eles locais, nacionais ou internacionais, na maioria dos casos, estes empreendimentos se tornam pólos turísticos de projeção internacional.

Com o propósito de consolidar a imagem do empreendimento como um destino turístico, estes complexos estão situados, usualmente, em regiões com apelo ecológico e de grande diversidade natural como à beira de lagos, rios, mares, praias ou próximos às montanhas e florestas. Além disso, a escolha do local de implantação destes empreendimentos turístico-imobiliários também leva em consideração fatores como a acessibilidade e o tempo de viagem. Em decorrência disto, os empreendedores buscam alocar estes projetos próximos as principais capitais brasileiras e a uma distância inferior a 100 km do aeroporto mais próximo, fazendo com que o trajeto terrestre do turista entre o desembarque do avião e o empreendimento não ultrapasse 1 hora.

Adicionalmente, a implantação dos empreendimentos turístico-imobiliários, em sua maioria, é dividida em fases, o que favorece o planejamento e estruturação do *funding* de cada etapa bem como a captação de recursos em instituições financeiras com baixas taxas de juros.

A introdução dos equipamentos imobiliários nos empreendimentos turísticos está diretamente relacionada com a análise da qualidade de investimento do projeto uma vez que o fluxo de caixa dos empreendimentos exclusivamente turístico-hoteleiros é caracterizado por grandes investimentos e longa exposição.

Além disso, o *payback* de empreendimentos turístico-hoteleiros é alto em razão da tipologia do projeto englobar não só a construção do conjunto hoteleiro, mas pelo fato de abranger custos com a implantação de uma gama de equipamentos turísticos como centros esportivos, marinas, shoppings, etc.

Já no caso dos empreendimentos turístico-imobiliários, as unidades imobiliárias podem ser comercializadas durante o ciclo de implantação o que diminui os desembolsos provenientes da produção e a exposição do empreendedor. Desta maneira, a combinação de equipamentos imobiliários e de base imobiliária favorece a qualidade de investimento do empreendimento em virtude dos encaixes das vendas das unidades residenciais amenizarem o fluxo de investimento a ser aportado na fase de construção.

A diversidade e a integração dos equipamentos dos empreendimentos turístico-imobiliários são fundamentais para a validação da decisão de investimento e estruturação financeira dos projetos, principalmente, pelo fato destes empreendimentos serem de grande porte, usualmente com áreas acima de 1.000.000 m², e envolverem um volume alto de investimentos que vão desde a aquisição do terreno, elaboração de *master plan* e de projetos executivos, implantação de toda a infra-estrutura (rede elétrica, abastecimento de água e tratamento de esgoto, ruas, drenagem, paisagismo, iluminação, etc) até a construção dos equipamentos hoteleiros, turísticos e imobiliários, fazendo com que o montante desembolsado ao longo do projeto possa atingir patamares na casa dos bilhões de reais como é o caso, por exemplo, do empreendimento Reserva do Paiva no qual estão previstos mais de R\$ 1,6 bilhão em investimentos.

De outro lado, estes empreendimentos demandam o fornecimento de um sistema de infra-estrutura a fim de prover o acesso e o funcionamento do complexo. Este sistema de infra-

estrutura é composto de equipamentos de saneamento, transporte, telecomunicações e de fornecimento de energia. Neste contexto, a iniciativa pública tem um papel estratégico no desenvolvimento de novos empreendimentos turístico-imobiliários já que atua diretamente no planejamento e execução de projetos de infra-estrutura urbana.

2.1.2 Investimentos e Perspectivas do setor

O setor turístico-imobiliário brasileiro ainda é pouco desenvolvido, mas é um dos segmentos que tem atraído investimentos de bilhões de reais por parte da iniciativa pública e privada. A recente estabilidade econômica atingida pelo país e o aumento do crédito no setor representam os principais vetores de estímulo de investimento por parte dos empreendedores, especialmente os internacionais, que vêem o Brasil como um mercado promissor no contexto mundial.

Segundo uma pesquisa realizada pela BSH International (2008), entre os anos de 2008 e 2011, deverá ser investido em empreendimentos turístico-imobiliários e hoteleiros no Brasil um montante de cerca de R\$ 5,5 bilhões, criando mais de 36.000 unidades hoteleiras e gerando 43.000 novos empregos diretos.

REGIÃO	Previsão de investimento no setor turístico-imobiliário e hoteleiro - 2008 a 2011 (milhões R\$)	Participação
NORDESTE	R\$ 3.732	66%
SUDESTE	R\$ 726	13%
CENTRO-OESTE	R\$ 606	11%
NORTE	R\$ 376	7%
SUL	R\$ 145	3%
TOTAL	R\$ 5.585	

Tabela 2 – Previsão de investimentos no setor turístico-imobiliário e hoteleiro brasileiro para o período de 2008 a 2011

Fonte: BSH International (2008)

A pesquisa revelou ainda que a maioria deste montante será investido na região Nordeste, principalmente, pelo fato dos empreendimentos turístico-imobiliários projetados para a região nos próximos anos serem de grande porte e, conseqüentemente, representarem um volume alto de investimentos por parte dos empreendedores. A disparidade é tamanha que o total de investimento previsto para a região Nordeste neste período é praticamente igual a duas vezes a somatória dos investimentos de todas as outras regiões.

Adicionalmente, estes investimentos, de origem nacional e internacional, estão concentrados em empreendimentos situados nas principais capitais do Brasil ou em municípios do litoral do país localizados próximos aos aeroportos. Um bom exemplo disto é o empreendimento turístico-imobiliário Reserva do Paiva, desenvolvido pela Odebrecht Realizações Imobiliárias em parceria com os Grupos Ricardo e Cornélio Brennand, distante cerca de 13 km de Recife, com aproximadamente 550 hectares e com um montante de R\$ 1,6 bilhão de investimentos.

Considerando apenas os dois principais empreendimentos turístico-imobiliários previstos para o litoral cearense (Aquiraz Riviera e Vila Galé Cumbuco), o volume total de investimentos esperado é de R\$ 1,4 bilhão, demonstrando a potencialidade do estado como um pólo turístico-imobiliário dentro do cenário nacional uma vez que este montante é superior aos investimentos previstos para as regiões Sudeste e Centro-Oeste para os anos de 2008 a 2011.

Paralelamente ao crescente volume financeiro aportado pelos empreendedores no setor turístico-imobiliário, a iniciativa pública vem ampliando seus investimentos em campanhas de marketing e em obras de infra-estrutura a fim de fornecer os recursos necessários para a implantação dos novos empreendimentos turístico-imobiliários e hoteleiros previstos para os próximos anos. Especificamente no caso do estado do Ceará, a projeção do governo estadual é que sejam investidos mais de R\$ 1 bilhão em infra-estrutura para o período de 2008 a 2010. (SETUR, 2007)

No entanto, vale a pena frisar que alguns empreendedores do setor turístico-imobiliário também estão investindo em empreendimentos exclusivamente hoteleiros localizados em centros urbanos, como o caso da Odebrecht Realizações Imobiliárias e da recém criada Brazil Hospitality Group (BHG). Especificamente no caso da BHG, empresa resultante da fusão entre LA Hotels e Invest Tur, apesar de possuir um banco de terrenos com 16 áreas destinadas para o desenvolvimento turístico-imobiliário, o foco dos investimentos da nova companhia

será direcionado para o segmento de hotéis urbanos visando atender a demanda turística receptiva e de negócios.

2.2 INDICADORES TURÍSTICOS DE DESEMPENHO

O segmento turístico possui vários indicadores de desempenho que são utilizados por empresas e instituições do setor com o intuito de mensurar e analisar o comportamento do mercado. Estes indicadores refletem a performance e a eficiência dos meios de hospedagem e da gestão pública no cenário do turismo uma vez que são de natureza qualitativa e quantitativa. Em virtude disto, estes índices não podem ser levados em consideração isoladamente um dos outros já que não retratarão a eficiência de um empreendimento ou de um determinado segmento de mercado por serem complementares uns aos outros.

Na realidade, os indicadores turísticos de desempenho são um instrumento capaz de maximizar as receitas do setor, aperfeiçoar a operação e gestão hoteleira, dar suporte a estratégias de planejamento, ou seja, possui vital importância no desenvolvimento e crescimento do setor.

Desta forma, será apresentado o conceito da taxa de ocupação, do RevPAR (*Revenue Per Available Room*), do gasto per capita e da permanência média dos turistas nos meios de hospedagem uma vez que o comportamento destes indicadores está relacionado com os efeitos produzidos por empreendimentos turísticos na economia.

2.2.1 Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação é a relação entre a capacidade hoteleira ocupada e a capacidade hoteleira disponível em estabelecimentos hoteleiros. Trata-se de um percentual dentro um determinado período (semana, mês, ano, etc) e é calculada da seguinte maneira:

$$TO = \frac{\text{número de UH ocupadas}}{\text{número de UH disponíveis no hotel}}, \text{ sendo:}$$

TO = Taxa de Ocupação (%);

UH = Unidades Habitacionais.

A taxa de ocupação dos meios de hospedagem brasileiros varia muito tanto ao longo dos dias da semana, durante os meses do ano e nas mais diversas localidades. Além disso, apresentam resultados distintos em se tratando do porte do empreendimento e de sua tipologia (hotel, resort, pousada, etc). De acordo com o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB, 2009), a taxa de ocupação média dos hotéis brasileiros no ano de 2008 foi de aproximadamente 68%, número este bem superior a taxa de ocupação média dos resorts a qual foi de 51,7% em 2007. (BSH INTERNATIONAL, 2008)

A taxa de ocupação dos hotéis nordestinos e dos hotéis localizados na capital cearense foi de, respectivamente, de 66% e 64% em 2008, estando próxima a taxa de ocupação da média nacional. (FOHB, 2009)

2.2.2 Revenue Per Available Room (RevPAR)

O RevPAR (*Revenue Per Available Room*) é um dos principais indicadores de desempenho de empreendimentos hoteleiros, pois retrata as variações nas taxas de ocupação e oscilações nas diárias médias das unidades habitacionais durante o ciclo de operação do hotel.

O RevPAR é expresso em moeda corrente e representa o total de receitas de diárias auferidas em um período, dividido pelo número de apartamentos disponíveis no mesmo período. (ASMUSSEN, 2004)

$$\text{RevPAR} = \frac{\text{ADR} \times \text{número de UH ocupadas}}{\text{número de UH disponíveis no hotel}}, \text{ sendo:}$$

ADR = Diária Média³;

UH = Unidades Habitacionais.

Os indicadores de performance de hotéis mais utilizados eram a taxa de ocupação e a diária média pelo fato de medirem a eficiência na atração da demanda e na geração de receita de hospedagem. Isoladamente, estes indicadores não são eficientes para mensurar o desempenho mercadológico por representar apenas um dos parâmetros de qualidade do empreendimento hoteleiro. Exemplificando, um hotel com uma alta taxa de ocupação pode estar praticando diárias médias bem abaixo do mercado competitivo, refletindo em uma baixa geração de receita. No mesmo sentido, um hotel com diárias médias altas em relação aos concorrentes pode estar apresentando uma baixa taxa de ocupação, o que produzirá um volume baixo de receitas.

Com o propósito de agregar estes dois indicadores em apenas um, o setor hoteleiro elaborou o RevPAR de maneira que retratasse o nível de eficiência dos meios de hospedagem e servisse de referência para o mercado competitivo.

Dentro do cenário nacional, de acordo com os dados do FOHB (2009), a região Sudeste apresentou o maior RevPAR com o valor de R\$ 104 em 2008, ficando um pouco acima do RevPAR da média brasileira a qual foi cerca de R\$ 100. Em relação às principais capitais, o Rio de Janeiro registrou, em 2008, o melhor desempenho de RevPAR com R\$ 143, enquanto que na capital cearense o RevPAR foi de R\$ 90, ou seja, abaixo da média nacional. (FOHB, 2009)

2.2.3 Permanência Média dos Turistas

A permanência média dos turistas é o número de dias gastos por cada turista, em média, num determinado local. Este índice reflete a atratividade dos destinos turísticos em relação a seus concorrentes e está relacionado com a duração da viagem dos turistas.

³ ADR (*Available Daily Rate*) ou diária média representa o total de receita de hospedagem em um determinado período, dividido pelo número de unidades habitacionais vendidas no mesmo período. (ASMUSSEN, 2009)

$$P_M = \frac{\text{número de pernoites}}{\text{número de turistas}}, \text{ sendo:}$$

P_M = permanência média dos turistas (dias)

É importante notar que a permanência dos turistas varia de acordo com o destino procurado, nacionalidade e idade do visitante bem como o motivo de viagem.

A permanência média dos turistas nacionais em destinos turísticos brasileiros foi de, aproximadamente, 9 dias (dado de 2005) enquanto que a permanência média dos turistas internacionais (considerando o lazer e os negócios como motivo de visita) foi de 13 dias (dado de 2007), segundo pesquisas realizadas pela EMBRATUR e pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE, 2008). Se considerarmos apenas os destinos turísticos cearenses, de acordo com uma pesquisa realizada pela Secretaria de Turismo do Ceará (SETUR, 2007), a permanência média dos turistas foi de 9 dias, ou seja, muito próximo ao desempenho dos destinos turísticos nacionais.

A permanência dos turistas é um dado significativo para o governo e empresários uma vez que quanto mais tempo o turista permanece num determinado destino turístico, maior é a receita turística gerada não só para os meios de hospedagem, mas, principalmente, para a economia local.

2.2.4 Gasto Turístico Per Capita

O gasto médio per capita por dia dos turistas representa o valor médio gasto por cada turista em cada dia de sua viagem. Os gastos turísticos apresentam comportamento diferenciado dependendo da origem dos turistas (nacional ou internacional), da região de destino das viagens, meio de hospedagem, motivo da viagem e da renda dos visitantes. O gasto per capita dos turistas pode ser obtido da seguinte maneira:

$$\text{Gasto per capita total do turista} = \frac{\text{Receita Turística Total}}{\text{número de turistas}}$$

Uma pesquisa realizada pela FIPE (2007) constatou que o gasto médio per capita dos turistas nacionais é, em média, de R\$ 328,00 (dado de 2006), sendo que a região com maior gasto foi a Nordeste (R\$ 499,00), seguida pela região Norte (R\$ 419,00), Centro-Oeste (R\$ 414,00), Sul (R\$ 323,00) e finalmente a região Sudeste (R\$ 254,00).

Considerando apenas o estado do Ceará, o gasto médio diário realizado por cada turista em 2006 foi de, aproximadamente, R\$ 1.210,00, segundo dados da SETUR (2007), abrangendo tanto os visitantes nacionais quanto os internacionais.

É importante frisar que este índice deve ser analisado em conjunto com outros parâmetros uma vez que uma determinada região pode apresentar um elevado gasto per capita de seus turistas, mas com uma permanência média baixa, o que provocaria um efeito pouco significativo na receita turística total.

3. METODOLOGIA DE CÁLCULO DOS IMPACTOS DA ATIVIDADE TURÍSTICA NA ECONOMIA

Os estudos de impactos econômicos são conduzidos com o intuito de quantificar os efeitos na economia de uma determinada região a partir de mudanças ocorridas no mercado, como a implantação de uma política fiscal, inserção de um empreendimento, construção de obras de infra-estrutura, etc.

A estimativa dos impactos econômicos provenientes da atividade turística envolve o estudo e análise do fluxo de gastos de turistas, empresas e empreendimentos do setor os quais são responsáveis por gerar alterações no comércio, postos de trabalho, arrecadação de impostos, renda e investimentos. Apenas para ilustrar estes efeitos, de acordo com a WTTC (2009), as receitas provenientes da indústria do turismo atingiram uma participação de aproximadamente 10% do PIB mundial e geraram mais de 238 milhões de empregos.

A heterogeneidade dos empreendimentos turístico-imobiliários e a diversidade do setor fazem com que o fluxo de gastos proveniente da demanda turística atinja outros setores não vinculados diretamente com a atividade turística, ampliando o seu efeito sobre a cadeia produtiva da economia.

A abrangência alcançada pela inter-relação do setor turístico com os demais setores da economia torna difícil a análise dos seus respectivos impactos, especialmente em casos envolvendo empreendimentos turístico-imobiliários. Mesmo em se tratando de uma estimativa a nível local ou regional, como o estudo em questão, a avaliação dos impactos econômicos envolve diversos fatores como pesquisas de campo, coleta e tratamento de dados, tornando o cálculo trabalhoso e complicado.

Tanto a iniciativa pública quanto empresários do setor tem interesse em analisar e mensurar os impactos econômicos da atividade turística, pois estes não só estimam a quantidade de receita e empregos gerados, mas também avaliam os custos e benefícios para cada um dos envolvidos no processo (órgãos públicos, empreendedores e comunidade local).

Apesar de sua complexidade, a avaliação dos impactos econômicos é muito importante para o crescimento sócio-econômico de comunidades já que fornecem dados e informações para discutir e definir políticas de desenvolvimento do setor, planejar investimentos públicos e privados, estruturar novos empreendimentos, além de contribuir para avaliar o grau de dependência da economia das comunidades locais com a indústria do turismo em todas as épocas do ano. Além disso, esta análise tem o objetivo de ajudar a entender a relação entre o comportamento do setor turístico e os outros setores da economia, motivo pela qual estudiosos vem desenvolvendo métodos e modelos matemáticos para mensurar estes impactos há mais de 30 anos.

3.1 MODELOS MATEMÁTICOS PARA O CÁLCULO DOS IMPACTOS ECONÔMICOS DO TURISMO

Devido à importância do tema na economia mundial para o setor público e privado, diversos modelos matemáticos foram desenvolvidos para calcular os impactos decorrentes da atividade turística nas economias locais, regionais e nacionais em todo o mundo.

O propósito do emprego de um modelo matemático é de gerar informações e dados acurados sobre a contribuição e influência da indústria do turismo na economia. Desta forma, a escolha do modelo mais fidedigno e adequado em cada situação deve levar em consideração a metodologia empregada nos cálculos, o custo e o tempo envolvido na elaboração do estudo e o nível de detalhamento dos resultados.

Ao empregar um modelo matemático, a análise dos impactos econômicos é capaz de produzir estimativas dos efeitos, independentemente da localidade, provenientes de ações ou atividades que provoquem alterações na economia, como eventos esportivos e culturais, inserção de novos empreendimentos, construção de equipamentos de infra-estrutura, etc.

Apesar da particularidade de cada modelo, estes são caracterizados por mensurar os efeitos diretos, indiretos e induzidos provenientes dos gastos turísticos nas receitas turísticas, no número de empregos, na geração de impostos, no comportamento das importações, entre outros.

Os efeitos diretos podem ser definidos como os impactos nos segmentos da economia associados diretamente com os gastos turísticos (CHANG, 2001). Por exemplo, o crescimento do número de turistas em um hotel elevará suas receitas e seu faturamento o que provocará um efeito direto no aumento de empregos, impostos e na receita turística do setor.

Já os efeitos indiretos são resultados nas vendas, receitas, impostos e empregos produzidos pelos gastos secundários da indústria turística em outras indústrias de outros segmentos como, por exemplo, empresas produtoras de insumos e fornecedoras de serviços para a atividade hoteleira.

Além disso, como a atividade turística gera receitas ao longo da cadeia produtiva, estes recursos são repassados para a população na forma de salário em troca dos serviços prestados. Uma parte desta renda será poupada, mas o restante será utilizada pelas famílias para adquirir bens e serviços disponíveis em todos os setores da economia. Estes impactos originados das receitas familiares provenientes direta ou indiretamente dos gastos turísticos são chamados de efeitos induzidos.

Os efeitos indiretos e induzidos são chamados de efeitos secundários e são obtidos através do emprego de multiplicadores⁴ econômicos.

Os modelos matemáticos utilizados para estimar os impactos econômicos usam os multiplicadores para mensurar os efeitos secundários para cada uma das variáveis como receita, número de empregos, impostos, etc. Por exemplo, o multiplicador de emprego turístico é o coeficiente que representa o número de empregos gerados por unidade de gasto turístico em uma determinada região.

A escolha e aplicabilidade dos modelos matemáticos estão associadas com a qualidade e confiabilidade dos dados a serem utilizados nos cálculos. Deste modo, torna-se importante a condução de periódicas pesquisas de mercado a fim de coletar informações detalhadas relacionadas às receitas envolvendo a atividade turística, taxa de ocupação, oferta hoteleira, etc.

⁴ Multiplicadores são coeficientes que representam a relação entre os setores da economia dentro de uma determinada região.

Ademais, pode-se notar que o cálculo dos impactos envolvendo empreendimentos turísticos é bastante complexo uma vez que envolve 3 níveis de efeitos na economia. Além disso, a implantação destes novos empreendimentos turístico-imobiliários os quais possuem uma diversidade grande de equipamentos como campo de golfe, casas, apartamentos, hotéis, shoppings, marinas, torna a estimativa ainda mais complexa por abranger efeitos em mais setores na economia do que os empreendimentos simplesmente turísticos ou hoteleiros.

Stynes (1999) ressalta a existência de uma variedade de métodos utilizados para o cálculo da estimativa dos impactos econômicos da atividade turística. Estes métodos variam amplamente em detalhamento e precisão dos resultados, sendo desde uma simples projeção até o emprego de complexos modelos matemáticos.

Considerando a abrangência e peculiaridade dos gastos provenientes do segmento turístico nos diversos setores e níveis da economia, tornou-se difícil padronizar um modelo matemático para avaliar os efeitos decorrentes da atividade turística.

No entanto, mesmo com esta singularidade, os principais modelos matemáticos utilizados no mercado tem se demonstrado eficientes e precisos, nos mais variados casos e localidades.

Para definir qual o modelo a ser empregado neste estudo, a seguir, será descrito e discutido as vantagens, desvantagens e aplicações dos principais modelos matemáticos envolvendo impactos da atividade turística na economia, os quais foram expostos e aprofundados por Stynes (1999) e Chang (2001).

3.1.1 Modelo Money Generation Model (MGM)

O modelo *Money Generation Model* (MGM) foi desenvolvido pelo Departamento do Interior dos Estados Unidos através da Agência Nacional de Parques com o objetivo de estimar o impacto dos parques turísticos nas economias locais.

O MGM, apresentado e caracterizado por Stynes (1999) e Chang (2001), é um modelo simples e produz estimativas dos impactos em economias locais em razão da atividade turística, ou mais precisamente, dos gastos turísticos em uma determinada região. O modelo

emprega como variáveis de entrada o número total de turistas, o gasto per capita dos visitantes e os multiplicadores de receitas.

Com base nestes dados, o MGM é capaz de estimar o valor das receitas turísticas diretas e indiretas provenientes da demanda turística de um empreendimento. Além disso, o modelo MGM pode ser utilizado para estimar o número de empregos diretos e indiretos criados na economia a partir dos gastos turísticos.

A metodologia de cálculo do modelo MGM pode ser observada na tabela 3, a qual foi empregada pelo Departamento de Interior dos Estados Unidos para o cálculo dos impactos na receita turística e na geração de empregos a partir da inserção de um parque turístico na região de Rocky Mountain (EUA).

O emprego do MGM, para os cálculos dos impactos econômicos, segue os seguintes procedimentos:

- Coleta ou estimativa do número de turistas e do gasto turístico médio per capita;
- Cálculo da receita turística direta;
- Inserção do multiplicador de receita turística;
- Cálculo da receita turística total;
- Emprego do índice de emprego por receita turística produzida;
- Estimativa do número de empregos diretos e indiretos gerados.

O modelo MGM requer a coleta e aplicação de duas variáveis econômicas que associam receitas geradas e empregos criados. A primeira delas é o multiplicador de receita turística o qual, usualmente, flutua entre uma faixa de valor de 1,2 e 2,8 e representa os impactos secundários na economia. A segunda variável é o índice de número de empregos por receita turística em que expressa o número de empregos gerados a partir de um determinado montante de receita turística produzida. Este índice, na maioria das vezes, varia entre 10 e 50 empregos por cada milhão de receita produzida e, especificamente no caso de Rocky Mountain, o valor coletado foi 30. (STYNES, 1999; CHANG, 2001)

Impactos na Receita Turística

(1) Percentual de funcionamento do empreendimento ao longo do ano	50%
(2) Total de visitantes (anual)	1.457.100
(3) Gasto per capita	US\$ 66,47
(4) Receita Turística Direta - (1) x (2) x (3)	US\$ 48.426.719
(5) Multiplicador de Receita Turística	2,0
(6) Receita Turística Total - (4) x (5)	US\$ 96.853.437

Impactos na geração de Empregos

(7) Receita Turística Total	US\$ 96.853.437
(8) Índice Receita Turística Total por emprego	30
(9) Número de Empregos gerados - (7) x (8) / 1.000.000	2.906

Tabela 3 – Exemplo da aplicação do modelo MGM para a estimativa dos impactos da operação de um parque turístico na economia de Rocky Mountain (EUA)

Fonte: Departamento do Interior dos Estados Unidos (CHANG, 2001)

De uma forma geral, o modelo MGM, em sua metodologia, converte o montante de visitantes e os seus respectivos gastos em receitas turísticas diretas que, por sua vez, são transformadas em receitas turísticas totais a partir da aplicação do multiplicador econômico de receita turística. Este volume financeiro gera impactos na cadeia produtiva da economia e, conseqüentemente, na criação de novos postos de trabalho e aumento da arrecadação fiscal.

A principal desvantagem deste método em relação aos demais é o fato dele não fornecer detalhes sobre os impactos diretos ou indiretos gerados por cada setor da economia, motivo pela qual ele é recomendado para análises as quais não necessitam deste grau de detalhamento.

A simplicidade do modelo faz com sua utilização seja bastante prática, especialmente nos casos envolvendo empreendimentos turísticos por não exigir um rigoroso detalhamento de resultados e pelo fato de estimar, de maneira rápida e com baixo custo, os impactos

econômicos. Entretanto, sua precisão está diretamente relacionada com a fidelidade das variáveis de entrada da região de estudo, ou seja, a eficiência deste método depende, principalmente, da credibilidade dos dados coletados.

3.1.2 Modelo RIMS II (Regional Input-Output Modeling System)

O modelo *Regional Input-Output Modeling System* (RIMS II) foi criado pelo Departamento do Comércio dos Estados Unidos (U.S. Department of Commerce) através da Agência de Análises Econômicas com o intuito de analisar e estimar os impactos na receita, renda e emprego na economia americana. A metodologia empregada pelo RIMS II, exposta por Stynes (1999) e Chang (2001), está baseada na utilização de multiplicadores para cada um dos setores da economia através da aplicação da matriz insumo-produto (*input-output*).

O modelo insumo-produto, desenvolvido por Wassily Leontief na década de 30, é uma ferramenta freqüentemente utilizada para estudar os efeitos setoriais sobre a renda, o imposto e o emprego decorrente das transações entre produtores e consumidores numa determinada região durante certo período de tempo.

O modelo insumo-produto é um modelo matemático que demonstra como os setores produtivos estão conectados uns com os outros através da geração de insumos e do consumo de produtos. Ele mostra, para cada segmento da economia, o fluxo de bens e serviços produzidos e o seu respectivo destino dentro da cadeia produtiva.

O modelo é composto por uma matriz sendo que cada linha e cada coluna representam um segmento da economia. As colunas demonstram a quantidade de insumos que são consumidos pelos setores da economia, enquanto que as linhas representam a quantidade de produtos que o respectivo setor da economia fornece ou produz para os demais setores. Desta maneira, a matriz de Leontief calcula os efeitos das modificações na demanda em relação às mudanças na produção de cada um dos setores (CHANG, 2001). Este modelo, portanto, demonstra não só a dependência de cada um dos setores da economia como consumidor de produtos ou fornecedor de insumos, mas também a proporção em que estes bens e serviços são comercializados.

Os resultados obtidos com o método insumo-produto permitem a determinação dos multiplicadores de cada setor da economia os quais são utilizados para a estimativa dos impactos econômicos para uma determinada região.

Desta forma, com a aplicação do modelo RIMS II, os gastos turísticos são distribuídos para cada setor da economia e sua proporção é expressa por meio dos multiplicadores econômicos. Portanto, os impactos decorrentes das receitas turísticas são mensurados individualmente para cada ramo de atividade, permitindo analisar de maneira mais precisa os efeitos na economia.

Podemos visualizar na tabela 4 como o RIMS II calcula estes valores por meio de um estudo de caso retirado do Departamento de Comércio dos Estados Unidos em que são estimados os impactos provenientes da operação de um empreendimento esportivo na cidade de Kansas (EUA). Os gastos turísticos, representados na coluna 2, são alocados em cada setor da economia de acordo com os serviços ou produtos consumidos. Em seguida, os multiplicadores econômicos de cada segmento, obtidos a partir da tabela insumo-produto, são introduzidos no modelo, conforme podem ser observado nas colunas 3 e 4 da tabela 4. Por fim, os impactos econômicos são mensurados com a aplicação dos multiplicadores nas receitas turísticas geradas em cada segmento (colunas 5 e 6). Especificamente, neste caso de Kansas, foram estimados os impactos dos gastos turísticos nos salários e na geração de empregos das categorias listadas a partir da operação de um empreendimento esportivo. (U.S. DEPARTMENT OF COMMERCE, 1997)

O modelo RIMS II pode ser aplicado para a análise dos impactos econômicos decorrente da atividade turística em qualquer região composta de um ou mais municípios e com a presença de um ou mais setores da economia. De fato, a sua principal vantagem reside em estimar os efeitos diretos e indiretos da atividade turística para cada setor da economia, permitindo que empreendedores, iniciativa pública e comunidades locais examinem com mais profundidade os impactos na economia.

Além disso, comparativamente em relação ao modelo MGM, o RIMS II fornece resultados mais detalhados, mas em virtude deste modelo ser mais completo, é necessária a coleta de dados de todos os setores econômicos, fazendo com que os resultados dependam de uma base de dados abrangente e constantemente atualizada.

Segmento	Gastos (US\$ mil)	Multiplicadores		Impactos	
		Salários	Empregos por milhão de gastos	Salário (US\$ mil) (1) x (2)	Empregos (1) x (3) / 1.000
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Alimentos e Bebidas					
Cervejas	US\$ 291	0,30	10,9	US\$ 89	3
Refrigerantes e sucos	US\$ 370	0,39	16,1	US\$ 145	6
Comidas	US\$ 475	0,41	19,9	US\$ 196	9
Transporte	US\$ 23	0,74	31,5	US\$ 17	1
Atacado	US\$ 388	0,67	28,0	US\$ 260	11
Energia elétrica	US\$ 900	0,32	11,7	US\$ 292	11
Fornecimento de água e tratamento de esgoto	US\$ 280	0,70	31,4	US\$ 197	9
Seguro	US\$ 320	0,88	36,7	US\$ 283	12
Serviços de Consultoria	US\$ 900	0,91	41,5	US\$ 818	37
Locação de Equipamentos	US\$ 801	0,6625	32,6	US\$ 531	26
Propaganda e Marketing	US\$ 1.200	0,9678	41,3	US\$ 1.161	50
Salários	US\$ 8.250	0,4331	23,0	US\$ 3.573	190
TOTAL	US\$ 14.198			US\$ 7.562	365

Tabela 4 – Exemplo da aplicação do modelo RIMS II para a estimativa dos impactos econômicos da operação de um empreendimento esportivo na cidade de Kansas (EUA)

Fonte: Departamento do Comércio dos Estados Unidos (1997)

3.1.3 Modelo IMPLAN e MI-REC

O modelo *Impact Analysis for Planning* (IMPLAN) foi desenvolvido pelo Minnesota Implan Group (MIG) e emprega a matriz insumo-produto como metodologia de cálculo dos impactos na economia.

Com base no método insumo-produto, o modelo IMPLAN utiliza dados locais ou municipais para estimar os impactos em 528 setores da economia e é capaz de gerar a lista de multiplicadores para cada um destes setores.

Diante disso, Stynes e Propst (1998) desenvolveram um modelo computadorizado que combina planilhas matemáticas com o modelo IMPLAN com o intuito de estimar os impactos econômicos no setor turístico. O modelo *Micro-Implan Recreation Economic Impact* (MI-REC) foi criado para calcular os efeitos diretos, indiretos e induzidos nas vendas, receitas e emprego decorrente dos gastos turísticos numa determinada região. A principal vantagem deste modelo é a sua flexibilidade, possibilitando ao usuário efetuar ajustes no modelo dependendo das variáveis de entrada e do ano de coleta dos dados. (PROPST et al., 1998; STYNES, 1999)

O modelo estima o montante de receita turística gerada a partir de uma planilha contendo o número de turistas e os gastos turísticos para cada setor da economia. A partir da obtenção das receitas provenientes da atividade turística para cada segmento, são introduzidos os multiplicadores econômicos a fim de estimar os impactos secundários (indireto e induzido).

A tabela 5 representa um exemplo da aplicação do modelo IMPLAN para o cálculo da estimativa dos impactos turísticos decorrentes dos gastos em viagens do corpo de engenheiros do Exército dos Estados Unidos nas marinas de todo o país, seja na locação de barcos, utilização de serviços, etc.

O grande diferencial do MI-REC em relação aos demais modelos é o emprego da planilha matemática a qual possibilita aos usuários inserir os dados coletados em pesquisas com maior rapidez no modelo. Além disso, o programa permite realizar pequenos ajustes de acordo com as necessidades, dependendo dos dados de entrada e do local de pesquisa.

Segmento	Impacto nas Receitas (US\$ milhões)					TOTAL
	Efeito Direto	Multiplicador Tipo I ⁵	Efeito Indireto	Multiplicador Tipo II ⁶	Efeito Induzido	
Manufatura	\$ 302	2,11	\$ 336	2,91	\$ 243	\$ 881
Transporte	\$ 33	8,10	\$ 236	22,15	\$ 466	\$ 735
Recreação	\$ 39	1,26	\$ 10	1,66	\$ 16	\$ 65
Hotel e Acomodação	\$ 54	1,13	\$ 7	1,30	\$ 9	\$ 70
Comidas e Bebidas	\$ 176	1,03	\$ 4	1,20	\$ 31	\$ 211
Varejo	\$ 189	1,27	\$ 50	1,88	\$ 115	\$ 353
Governo	\$ 2	6,67	\$ 10	16,54	\$ 18	\$ 30
TOTAL	\$ 795		\$ 653		\$ 898	\$ 2.346

Tabela 5 – Exemplo da aplicação do modelo MI-REC para a estimativa dos impactos econômicos proveniente dos gastos do corpo de engenheiros do exército dos Estados Unidos em marinas

Fonte: Universidade de Michigan State (CHANG, 2001)

Desta forma, o modelo alia as vantagens do método insumo-produto como o detalhamento nos resultados dos impactos em cada setor da economia, com a rapidez no tratamento dos dados no modelo. No entanto, a construção e manuseio da planilha matemática e a necessidade da realização de uma vasta pesquisa de campo restringem a aplicação deste modelo.

$$^5 \text{ Multiplicador Tipo I} = \frac{\text{Efeitos Diretos} + \text{Efeitos Indiretos}}{\text{Efeitos Diretos}}$$

$$^6 \text{ Multiplicador Tipo II} = \frac{\text{Efeitos Diretos} + \text{Efeitos Indiretos} + \text{Efeitos Induzidos}}{\text{Efeitos Diretos}}$$

3.1.4 Outros Modelos

Além dos modelos enunciados por Stynes (1999) e Chang (2001), há outros dois modelos matemáticos utilizados para estimar os impactos econômicos gerados pelo setor turístico.

O *Travel Economic Impact Model* (TEIM) foi desenvolvido pelo Centro de Pesquisa de Viagens dos Estados Unidos para gerar estimativas detalhadas dos impactos provocados pela indústria de viagens dentro da economia dos Estados Unidos.

Apesar de ter sido concebido com o propósito de analisar os efeitos econômicos a nível nacional, o TEIM também pode ser utilizado para estimar os impactos das viagens dos turistas no âmbito regional.

O modelo abrange os segmentos da economia associados com os gastos das viagens turísticas e está dividido em 16 categorias distintas, incluindo alojamento, alimentação, varejo, transporte e entretenimento.

O TEIM é capaz de estimar os impactos na economia para os diversos tipos de viagem, como lazer ou negócios, para os diferentes meios de transportes, como aéreo, terrestre e marítimo, tipos de acomodação utilizados e outros tipos de serviços e produtos envolvidos com os gastos turísticos em viagens. (FRECHTLING, 1994)

O modelo mais recente utilizado para estudos sobre os impactos da indústria do turismo foi elaborado pela OMT na década de 90 e buscou padronizar um método de avaliação para todos os países no mundo. O modelo de Conta Satélite do Turismo (CST), atualmente, é utilizado por mais de 176 países, inclusive o Brasil (através de estudos conduzidos pela EMBRATUR), para avaliar e estimar os impactos econômicos do turismo.

A construção da CST é uma tarefa complexa e envolve desde a coleta de uma grande quantidade de informações como índices macroeconômicos, dados das contas nacionais, indicadores dos setores produtivos da economia, variáveis do setor turístico, entre outros, até a aplicação dos dados em tabelas matemáticas. (UNITED NATIONS et al., 2008)

A estrutura da CST está baseada nas relações entre a oferta e a demanda que são compiladas e organizadas de forma lógica, objetivando analisar os aspectos econômicos da atividade

turística. Para isto, a CST emprega em sua metodologia o modelo insumo-produto o qual representa a movimentação financeira correspondente ao fluxo de bens e serviços entre os diferentes setores de uma economia. Mais precisamente, este modelo associa a produção e o consumo de insumos entre os diversos setores da economia decorrente de gastos conectados com a indústria do turismo. Desta forma, a elaboração da CST envolve a implantação de um sistema de informações abrangente e integrado, requerendo, em função de sua natureza perene, um acompanhamento metódico e sistemático do comportamento do setor turístico e econômico.

A CST produz uma série de resultados que permitem instituições públicas e privadas analisar a contribuição do setor turístico nos demais setores da economia. Além disso, a CST identifica e fornece os impactos na receita turística, no PIB turístico, na arrecadação de impostos e na geração de empregos.

A adoção da CST como modelo para estimar os impactos na economia está diretamente relacionada não só com a riqueza e abrangência dos resultados, mas, principalmente, pelo fato do modelo gerar os multiplicadores econômicos do setor turístico que são utilizados para o cálculo dos impactos secundários no setor.

A determinação destes multiplicadores é fundamental para estimar e mensurar os impactos diretos e indiretos nos diversos setores da economia originados dos gastos turísticos.

Além disso, o principal diferencial da CST é o fato deste modelo se tornar uma importante ferramenta de análise e comparação dos resultados internacionais do turismo em todo o mundo, principalmente em virtude da quantidade de países que padronizaram esta metodologia para o cálculo dos impactos econômicos a nível nacional. (UNITED NATIONS et al., 2008)

Tanto o modelo TEIM quanto o CST foram concebidos com o propósito de estimarem os impactos da atividade turística na economia a nível nacional, e, portanto, são raramente aplicados em análises locais como em cidades ou municípios, motivo pela qual não são recomendados para a aplicação do caso em análise.

Desta forma, considerando os modelos matemáticos apresentados acima, foi empregado o modelo MGM para o tratamento dos dados em virtude de precisão dos resultados e,

principalmente, pelas características metodológicas do modelo o qual é indicado para mensurar os impactos da implantação ou operação de empreendimentos turísticos em economias locais e regionais, como o caso presente neste estudo.

4. O EMPREENDIMENTO TURÍSTICO-IMOBILIÁRIO AQUIRAZ RIVIERA

4.1 CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

O Aquiraz Riviera é um empreendimento turístico-imobiliário de grande porte caracterizado por englobar um mix de equipamentos e serviços destinados a exploração turística, hoteleira e imobiliária. Localizado na praia de Marambaia, no município de Aquiraz e no estado do Ceará, o Aquiraz Riviera possui cerca de 285 hectares (ou 2.850.000 m²) e será composto por uma combinação de equipamentos hoteleiros, como hotéis, resorts, condo-hotéis e bangalôs, equipamentos turísticos, como campo de golfe, centro comercial, quadras esportivas, centro de convenções, e equipamentos imobiliários, como casas e apartamentos.

Em razão do porte do Aquiraz Riviera, obras de infra-estrutura no entorno do mesmo serão executadas a fim de fornecer os recursos necessários para a implantação e operação do empreendimento. A iniciativa pública, através do governo do estado, irá aportar mais de R\$ 110 milhões⁷ na estrutura viária, fornecimento de energia elétrica e rede de água bruta, além de obras para tratamento de esgoto e expansão da rede de telecomunicações.

O Aquiraz Riviera será um dos maiores empreendimentos turístico-imobiliários do Brasil e terá investimento da ordem de R\$ 700 milhões. O empreendimento está sendo desenvolvido por seus sócios proprietários – o Consórcio Luso-Brasileiro Aquiraz Investimentos SA, composto pelo empresário cearense Ivens Dias Branco e pelos portugueses Ceará Investment Fund, Grupo Hoteleiro Dom Pedro e o Grupo Solverde.

Este complexo ainda se encontra em fase de implantação e está situado a cerca de 35 km a leste de Fortaleza ou 35 minutos do aeroporto Internacional Pinto Martins. O empreendimento possui mais de 1.800 metros de frente para o mar, apresentando também uma diversidade natural como dunas, rio e vegetação no seu entorno.

⁷ Informação publicada no Diário do Nordeste de 19 de abril de 2006.

Devido ao volume de investimento envolvido e a quantidade de unidades a serem vendidas, a implantação do Aquiraz Riviera será executada por etapas. Não há uma definição em relação ao número de fases ou de unidades a serem lançadas em cada fase, mas a primeira fase do empreendimento será composta pela construção do Campo de Golfe, Hotel Dom Pedro Laguna e pelo Village Mall (centro comercial).

A previsão dos proprietários é de que o empreendimento, quando concluído e em plena operação, seja responsável pela geração de 4.500 empregos diretos, sendo 1.700 no setor hoteleiro e 2.800 nos setores de golfe, residências turísticas, serviços e comércio, e 5.000 empregos indiretos, totalizando quase 10.000 novos postos de trabalho. Além disso, estima-se que o valor geral de vendas das unidades do Aquiraz Riviera ultrapasse a marca de R\$ 2 bilhões, ou seja, corresponde ao dobro do total de negócios de compra e venda de imóveis na região metropolitana de Fortaleza em 2007, segundo dados do Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis do Ceará (Secovi-CE).

4.2 TIPOLOGIA

O Aquiraz Riviera, por ser um empreendimento turístico-imobiliário, foi concebido com o intuito de integrar todos os seus equipamentos de maneira que houvesse uma sinergia entre os visitantes e os serviços oferecidos, principalmente, durante o período de operação. Com isto, os equipamentos foram devidamente projetados e distribuídos ao longo do empreendimento a fim de promover a interação entre as áreas de lazer e entretenimento com os equipamentos destinados a hospedagem e moradia.

Além disso, a concepção do *master plan* e a estruturação dos equipamentos priorizaram a atividade turística e hoteleira, visando consolidar a imagem do empreendimento como um destino turístico. Desta forma, os lotes com localização mais privilegiada, ou seja, a faixa de frente para a praia, foram destinados para a implantação dos equipamentos hoteleiros, conforme pode ser observado no mapa 1.

Na parte central do empreendimento, o campo de golfe foi alocado conjuntamente com os equipamentos imobiliários (casas e apartamentos) de maneira com que as construções não interferissem no percurso dos jogadores. Simultaneamente a esta disposição, foi aproveitado à

topografia em aclave do terreno para distribuir os lotes unifamiliares (destinado a construção de casas) e multifamiliares (destinado a construção de apartamentos) ao longo do terreno a fim de garantir que a maioria das unidades habitacionais tivesse vista para o mar.

Do ponto de vista da gestão ambiental, a configuração do empreendimento atende não só as normas e legislações ambientais, mas também buscou minimizar o impacto sobre o meio ambiente. Para isto, foi destacada uma área de 40 hectares exclusivamente destinada para a preservação e proteção da fauna e flora local.

Apesar de o Aquiraz Riviera ser murado em todo o seu perímetro, o empreendimento não será um condomínio fechado, ou seja, possuirá livre acesso para o público que não estiver alojado em hotéis e desejar utilizar dos serviços oferecidos como, por exemplo, jogar no campo de golfe. Com isto, o empreendimento visa estimular a interação entre dos visitantes com a população local.

Uma das inovações do empreendimento é a presença de um centro comercial e de entretenimento localizado estrategicamente de frente para a praia entre a zona hoteleira e a parte central do empreendimento. Além disso, o Aquiraz Riviera terá alguns equipamentos complementares como quadras, uma área destinada ao estacionamento de carros e ônibus e até um clube social para os praticantes de golfe.

O empreendimento é dividido em 7 blocos com tamanho e características distintos uns dos outros. As zonas destinadas à exploração turística (zona comercial e campo de golfe) perfazem 33% da área total do empreendimento, enquanto que as zonas hoteleira e imobiliária ocupam cerca de 45% da área. A tabela 6 apresenta o quadro de áreas para cada uma das zonas e equipamentos do Aquiraz Riviera, bem como a quantidade de unidades autônomas ou lotes para cada zona. Vale a pena lembrar que apesar das zonas hoteleira e residencial multifamiliar possuírem poucas unidades autônomas, estas serão as zonas responsáveis por gerar a maior quantidade de unidades habitacionais do empreendimento.



Mapa 1 – Zonas e equipamentos do empreendimento Aquiraz Riviera

Zonas e Equipamentos	Área (m²)	Características
Zona Hoteleira	319.030	8 Unidades Autônomas
Zona Comercial	52.213	1 Unidade Autônoma
Campo de Golfe	903.865	18 Buracos
Zona Residencial Unifamiliar	750.149	625 Unidades Autônomas
Zona Residencial Multifamiliar	227.510	18 Unidades Autônomas
Área de Proteção Ambiental	406.734	
Área destinada a Estrutura Viária e Rede de Serviços	200.349	
Área Total	2.859.850	

Tabela 6 – Quadro de áreas para as zonas e equipamentos do empreendimento Aquiraz Riviera

4.3 ZONAS E EQUIPAMENTOS

4.3.1 Zona Comercial

Diferentemente da maioria dos empreendimentos turísticos, o Aquiraz Riviera contará com uma área destinada para a implantação de um centro comercial e um Centro de Convenções.

Esta infra-estrutura é um dos principais diferenciais do Aquiraz Riviera em relação a outros empreendimentos turísticos e hoteleiros uma vez que visa oferecer aos visitantes diversas opções de entretenimento por meio de shows, eventos e espetáculos. Além disso, o centro comercial pretende aproximar os turistas da cultura da comunidade local por meio da gastronomia típica e da exploração do artesanato da região.

O Centro de Convenções, projetado para receber mais de 2.000 pessoas, será construído com o intuito de promover o turismo de negócios através de congressos, exposições, conferências, simpósios, convenções, como forma de minimizar os efeitos da sazonalidade hoteleira nos períodos de menor ocupação. Desta maneira, permitirá que os grupos hoteleiros atendam não

só a demanda turística de lazer e entretenimento, mas também a demanda voltada para o turismo de negócios e eventos a qual foi responsável, em 2008, por colocar o Brasil na 7ª posição entre os países com o maior número de eventos internacionais no mundo, segundo dados da International Congress and Convention Association (2009).

No estado do Ceará, o lazer ainda é o principal motivo de visita ao estado por parte dos turistas, mas a participação do turismo de negócios passou de 19,1% em 2002 para 24,5% em 2006, o que demonstra o crescimento deste segmento no cenário turístico do Ceará. (SETUR, 2007)

4.3.2 Campo de Golfe

O campo de golfe é o principal equipamento turístico do empreendimento Aquiraz Riviera e será composto de 18 buracos. A presença deste equipamento nestes novos empreendimentos turístico-imobiliários que estão fase de desenvolvimento no Brasil está relacionada com o crescimento do esporte nos principais mercados emissores de turistas internacionais, como os Estados Unidos e a Europa.

O crescimento do número de golfistas no mundo, nestes últimos anos, fez com que houvesse uma mudança de decisão na escolha do destino turístico internacional por parte dos turistas, colocando cada vez mais o golfe como um item prioritário no roteiro da viagem.

Além de atrair uma demanda em crescimento e pouco atendida nos destinos turísticos nacionais, a implantação do campo de golfe em empreendimentos turístico-imobiliários não só agrega valor aos produtos destinados à exploração hoteleira e imobiliária, mas também aumenta a competitividade do empreendimento com outros pólos turísticos.

No Brasil, o golfe ainda é um esporte pouco praticado, mas que movimentou US\$ 76 bilhões em 2005 apenas nos Estados Unidos, entre receitas de clubes, competições, equipamentos e viagens, segundo pesquisa encomendada pela World Golf Foundation e realizada pela SRI International (2008).

4.3.3 Zona Hoteleira

A zona hoteleira do Aquiraz Riviera está localizada a beira da praia e será distribuída numa área de 319.030 m² em 8 lotes. O primeiro hotel a ser lançado é o Hotel Dom Pedro Laguna ao qual está em fase de construção em um dos lotes do empreendimento e terá padrão 5 estrelas. Será o primeiro hotel da cadeia portuguesa Dom Pedro no Brasil e abrigará 146 unidades habitacionais sendo 64 apartamentos e 82 bangalôs. A predominância de bangalôs em relação aos apartamentos demonstra que o hotel busca atingir um público mais seletivo de alto padrão, permitindo ao hotel praticar diárias superiores as de mercado.

Aproveitando o dimensionamento utilizado pelo Hotel Dom Pedro Laguna, aplicou-se esta configuração para os outros 7 lotes hoteleiros a fim de estimar a quantidade total de unidades habitacionais que a zona hoteleira pode produzir. Nestas condições, os 8 lotes da zona hoteleira do empreendimento são capazes de gerar 1.168 novas unidades habitacionais, ou seja, o Aquiraz Riviera poderá criar mais unidades em meios de hospedagem do que o município inteiro de Aquiraz, o qual possuía, em 2006, 1.013 unidades habitacionais em meios de hospedagem. (SETUR, 2007)

O critério adotado no cálculo das unidades hoteleiras está diretamente relacionado com o fato do conceito do Hotel Dom Pedro Laguna ir ao encontro com a idealização dos proprietários que é de implantar meios de hospedagem destinados ao público de médio e alto padrão. Com isto, o número de unidades estimadas está bem abaixo do permitido pelo zoneamento uma vez que a concepção do Hotel Dom Pedro está voltada para a baixa densificação e verticalização, priorizando a construção de grandes áreas comuns, ou seja, foi adotado um critério conservador no cálculo das unidades.

4.3.4 Zona Residencial

A Zona Residencial do Aquiraz Riviera é composta de uma área destinada à construção de unidades unifamiliares ou, simplesmente, casas e por uma área destinada à implantação de equipamentos imobiliários multifamiliares ou prédio de apartamentos.

As unidades unifalimiores estão divididas em 625 lotes e perfazem 750.149 m², ou seja, o tamanho médio de cada lote unifamiliar é em torno de 1.200 m².

A Zona Residencial Multifamiliar está dividida em 18 lotes e ocupa uma área de 227.510 m² os quais estão distribuídos ao longo do empreendimento desde glebas próximas a praia até em localizações mais afastadas do mar. Em relação ao zoneamento, o índice de aproveitamento⁸ do solo para estes lotes é de 1,0 vez a área do terreno e a taxa de ocupação⁹ é de 40% da área do terreno.

O empreendimento como um todo não é voltado para a verticalização de construções sendo que o gabarito máximo permitido é de 3 pavimentos. Além disso, como a zona residencial unifamiliar possui uma área bem superior à destinada para a zona multifamiliar, o empreendimento será caracterizado por apresentar uma baixa densidade de unidades.

Com o intuito de estimar a quantidade de unidades habitacionais na zona residencial, admitiu-se a incorporação de apartamentos tipo médio de 70 m² para as unidades multifamiliares. Com isto, obtemos o número de unidades projetadas da seguinte forma:

$$\text{Número de Unidades} = \frac{\text{IA} \times \text{Área dos Lotes}}{\text{Área da Unidade Tipo}}, \text{ sendo:}$$

IA = índice de aproveitamento do lote

$$\text{Número de Unidades} = \frac{1,0 \times 227.510}{70} = 3.250 \text{ unidades}$$

Nestas condições, o empreendimento seria capaz de produzir, apenas nesta zona multifamiliar, cerca de 3.250 unidades habitacionais, ou seja, mais que o triplo do número de unidades habitacionais dos meios de hospedagem do município inteiro de Aquiraz que era de 1.013 em 2006, segundo dados da SETUR (2007).

⁸ O índice de aproveitamento é o número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos.

⁹ Taxa de ocupação, no conceito de zoneamento urbano, é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do terreno ou lote.

Já para a zona residencial unifamiliar, como cada lote está dimensionado para a construção de apenas 1 unidade habitacional, portanto, o empreendimento terá 625 unidades habitacionais unifamiliares.

Assim, o número total de unidades habitacionais residenciais no Aquiraz Riviera pode chegar a 3.875 unidades. Este número é superior à quantidade de unidades habitacionais em meios de hospedagem em todo o litoral leste do Ceará que foi de 3.421 em 2006 (SETUR, 2007). Assim, considerando a somatória das unidades hoteleiras e residenciais estimadas, o Aquiraz Riviera pode gerar mais de 5.043 unidades habitacionais.

Em virtude deste potencial de unidades e, principalmente, pelo volume de investimentos envolvidos durante a fase de construção, a implantação do empreendimento Aquiraz Riviera será dividida em etapas a fim de permitir, gradativamente, que a demanda hoteleira e imobiliária seja capaz de absorver a oferta produzida. Além disso, a programação de lançamento das unidades do empreendimento em etapas favorece o planejamento e a estruturação do *funding* uma vez que, neste caso, os encaixes das receitas de vendas e da operação hoteleira da 1ª fase amenizam os desembolsos de implantação da 2ª fase e assim sucessivamente até a última etapa.

Particularmente no caso do Aquiraz Riviera, ainda não está definido o cronograma e o número de fases para o lançamento das unidades, mas, para a análise do nosso caso, foi arbitrada que o faseamento ocorrerá anualmente em 4 etapas com início no ano de 2011 e término do ano de 2014, conforme ilustrado na tabela 7.

Etapas	Ano	Unidades Habitacionais Lançadas	Número Total de Unidades Habitacionais
1	2011	1.261	1.261
2	2012	1.260	2.522
3	2013	1.261	3.782
4	2014	1.261	5.043

Tabela 7 – Evolução do número de unidades habitacionais do Aquiraz Riviera

Com isto, cada fase será caracterizada por produzir 292 unidades hoteleiras e 968 unidades imobiliárias (casas e apartamentos), sendo que o empreendimento estará funcionando com a capacidade total a partir do início de 2014.

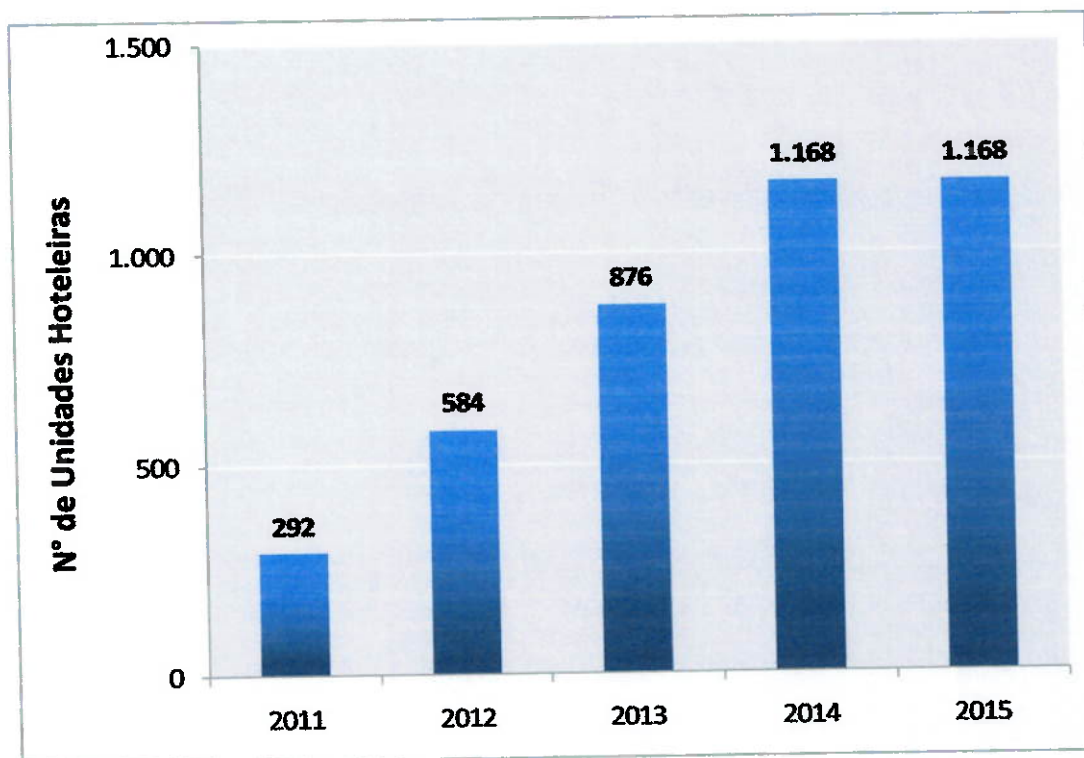


Gráfico 1 – Número total de unidades hoteleiras do Aquiraz Riviera ao longo do tempo

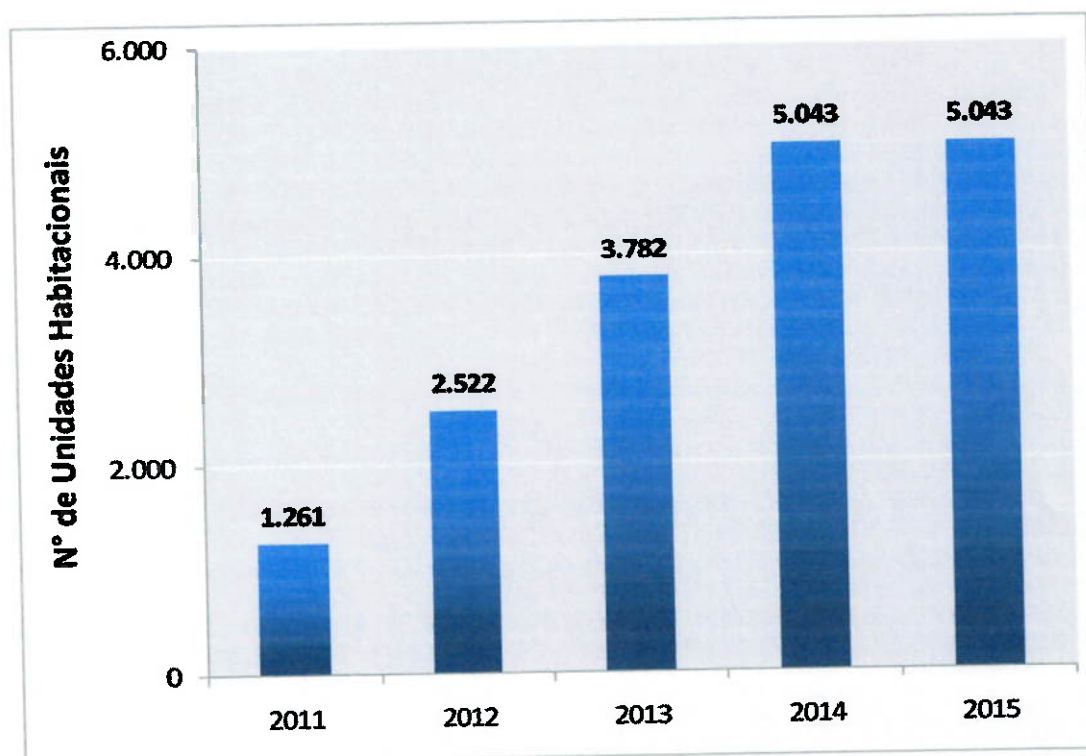


Gráfico 2 – Número total de unidades habitacionais do Aquiraz Riviera ao longo do tempo

Conforme pode ser observado nos gráficos 1 e 2, o lançamento das unidades será de forma proporcional em cada uma das fases e o empreendimento entrará em seu estado de regime a partir de 2014.

O Aquiraz Riviera, por se tratar de um empreendimento imobiliário e de base imobiliária, foi concebido com o propósito de gerar renda por meio da comercialização das unidades imobiliárias e da exploração hoteleira e turística de seus equipamentos e meios de hospedagem. Isto posto, para que o empreendimento atinja as expectativas dos empreendedores, a inserção mercadológica das unidades hoteleiras e imobiliárias deve ocorrer de maneira com que a demanda seja capaz de absorver a oferta produzida¹⁰. Para isto, é necessário um acompanhamento profundo do comportamento do mercado, da oferta competitiva ou empreendimentos concorrentes e, principalmente, do público alvo a ser atingido. Além disso, outros fatores como a formatação e concepção do produto, velocidade de vendas, campanhas de marketing, o preço praticado e o planejamento do empreendimento também impactam no desempenho econômico e mercadológico do empreendimento.

Portanto, a análise destes indicadores e da demanda potencial é fundamental não só sob o aspecto financeiro, mas, principalmente, do ponto de vista do desempenho e sucesso do empreendimento dentro do seu mercado competitivo, seja no curto ou longo prazo. Especificamente no caso do Aquiraz Riviera, como o lançamento das unidades do empreendimento foi dividida em 4 fases, o início de cada etapa está condicionada com absorção da demanda hoteleira pelos meios de hospedagem e com a comercialização de todas as unidades imobiliárias da etapa anterior, motivo pela qual a inserção destas unidades no mercado deve ocorrer de maneira gradual e planejada.

Particularmente para este estudo, foi arbitrada a premissa de que o empreendimento, a partir de 2011, lançaria anualmente 292 unidades hoteleiras e 968 unidades imobiliárias ao longo de 4 anos consecutivos. Assim, admitiu-se que a demanda potencial hoteleira e imobiliária seria capaz de acompanhar a evolução da oferta, de forma com que o Aquiraz Riviera estivesse

¹⁰ É premissa da metodologia aplicada nos cálculos que a demanda projetada para o empreendimento não seria composta de turistas que trocaram outros meios de hospedagem dentro do próprio estado do Ceará pelo Aquiraz Riviera, ou seja, admitiu-se, para este estudo, que a inserção do empreendimento no mercado será responsável por gerar uma demanda adicional a registrada no estado.

com toda a sua oferta atendida a partir do ano de 2014, momento este em que o empreendimento estará em pleno funcionamento.

Neste sentido, a cada etapa, o empreendimento produzirá novas unidades habitacionais as quais irão aumentar o fluxo de visitantes e as receitas decorrentes dos gastos turísticos. Desta maneira, à medida que a oferta turística for ampliada, as receitas turísticas provenientes do empreendimento crescerão gradativamente, o que irá refletir diretamente nas economias municipal e estadual.

Apesar do empreendimento promover impactos econômicos ao longo de sua implantação, estes efeitos serão desprezados uma vez que o foco principal deste trabalho é mensurar e discutir os impactos do Aquiraz Riviera após a sua completa inserção no mercado, ou seja, a partir do empreendimento estar em plena operação e com sua capacidade total de unidades.

Além disso, as variáveis econômicas médias e os indicadores setoriais empregados no modelo matemático estão defasados em relação ao ano de análise, ou seja, em 2014. Em razão disto, há a necessidade de alinhar os dados coletados, os resultados obtidos e o panorama setorial cearense no momento da inserção do empreendimento a fim de analisar e discutir os resultados sob o mesmo contexto turístico e econômico. Para isto, as variáveis econômicas médias e os indicadores setoriais, como o gasto per capita, receita turística, PIB, número de empregos, arrecadação tributária, serão projetados para o cenário de 2014 com base em dados históricos, conforme exposto adiante detalhadamente. A principal justificativa da projeção destes parâmetros está associada com o fato deste cenário projetado representar com mais fidelidade os resultados e efeitos gerados pela implantação do Aquiraz Riviera na economia cearense.

5. ESTIMATIVA DO IMPACTO ECONÔMICO COM A IMPLANTAÇÃO DO AQUIRAZ RIVIERA NO CENÁRIO REFERENCIAL

Considerando que o empreendimento em questão não se encontra em operação, ou seja, o mesmo ainda está na fase de construção, o cálculo da estimativa dos impactos econômicos será realizada por meio da simulação da inserção do empreendimento no mercado cearense. Para isto, vamos utilizar variáveis econômicas médias e indicadores setoriais como gasto per capita, multiplicador de receita, índice de emprego por receita turística produzida, número de visitantes, os quais serão aplicados no modelo matemático a fim de mensurar e quantificar os seus respectivos reflexos na economia cearense em decorrência da implantação do Aquiraz Riviera.

A escolha do modelo matemático a ser empregado nos cálculos levou em consideração a riqueza e qualidade dos dados de entrada, a metodologia aplicada, o detalhamento e abrangência dos resultados gerados, a natureza e dimensão dos efeitos na economia.

Baseado nos modelos matemáticos discutidos anteriormente, empregou-se, neste estudo, o modelo MGM para estimar o impacto na receita turística direta e total e no número de empregos criados no estado do Ceará após a implantação do empreendimento Aquiraz Riviera.

A escolha do modelo MGM para a discussão dos dados está relacionada com as características metodológicas do modelo o qual é recomendado e freqüentemente utilizado em situações que envolvem impactos da implantação ou operação de empreendimentos turísticos em economias locais e regionais, como o caso presente neste estudo. Além disso, os dados e as variáveis de entrada necessárias para a utilização do modelo tornam o MGM não só eficiente, mas também preciso no fornecimento de resultados.

Inicialmente, foi estimada a demanda turística prevista para o empreendimento com base no número de unidades habitacionais e indicadores setoriais, como o gasto turístico per capita e a permanência média dos visitantes em meios de hospedagem.

Em seguida, empregou-se o modelo MGM a fim de calcular as estimativas dos impactos gerados a partir da implantação do empreendimento na receita turística, no PIB e no número de empregos tanto em relação ao município de Aquiraz quanto ao estado do Ceará.

É importante mencionar que a discussão e análise dos resultados aqui obtidos levam em consideração os principais indicadores turísticos e econômicos de desempenho no estado do Ceará. Em razão disto, no Apêndice B, o comportamento destes indicadores, como a receita turística direta, estrutura da oferta hoteleira, demanda turística nacional e internacional, número de empregos provenientes do turismo e a participação da receita turística total no PIB cearense, são destacados e detalhados, delineando o panorama turístico-econômico do Ceará.

5.1 IMPACTO NA DEMANDA

Por se tratar de um empreendimento turístico-imobiliário, o Aquiraz Riviera será capaz de atrair uma demanda hoteleira, voltada exclusivamente para os meios de hospedagem, e outra destinada às unidades imobiliárias. Como estas demandas apresentam características e comportamentos distintos, aplicaram-se metodologias diferentes para as estimativas de cálculo de cada caso.

Para o cálculo da demanda turística destinada aos meios de hospedagem do empreendimento, foi utilizada uma fórmula internacional, adaptada por Beni (2001), do modelo da Organização dos Estados Americanos (OEA) – Série Informações e Estudos, Washington, 1985, em que o número de turistas é obtido da seguinte maneira:

$$T = \frac{H_D \times N \times F_R}{M_P}$$

T = Número de turistas por ano dos meios de hospedagem

H_D = Unidades Habitacionais disponíveis nos meios de hospedagem

N = Número de dias

F_R = Fator de rendimento por unidade habitacional

M_P = Permanência média dos turistas em meios de hospedagem

O fator de rendimento por unidade habitacional é o índice que relaciona a quantidade de leitos de um determinado meio de hospedagem com o seu número total de unidades habitacionais, ou seja, leva em consideração a capacidade de hospedagem das unidades as quais podem ser simples, duplas, triplas e etc.

Para empreendimentos com unidades simples, na fórmula internacional da OEA, emprega-se um fator de rendimento por unidade habitacional de 1,6. Já no caso de meios de hospedagem contendo unidades habitacionais com tipologias simples, duplas e triplas e, portanto, o fator de rendimento utilizado para nestes casos é de 3,0 (BENI, 2001). Entretanto, para o presente estudo, foi arbitrado que o fator de rendimento por unidade habitacional será o índice de capacidade de hospedagem do estado do Ceará, o qual possuía, em 2006, 60.673 leitos distribuídos em 23.954 unidades habitacionais, ou seja, o índice de capacidade foi de 2,5. (SETUR, 2007)

Além disso, o número de dias os quais as unidades hoteleiras estarão com hóspedes ou ocupadas ao longo do ano será calculada a partir da taxa de ocupação média de meios de hospedagem similares ao caso em análise. De acordo com uma pesquisa realizada pela BSH International (2008), a taxa de ocupação média dos resorts brasileiros em 2007 foi de aproximadamente 51%, o que representa cerca de 186 dias de ocupação das unidades habitacionais ao longo do ano. Segundo esta mesma pesquisa, a taxa de ocupação média dos resorts brasileiros apresentou uma pequena variação ao longo dos últimos anos, permanecendo entre os limites de 51% e 54% no período de 2004 a 2007 o que demonstra o comportamento dinâmico entre a oferta e a demanda dos resorts no Brasil. (BSH INTERNATIONAL, 2008)

A estrutura hoteleira cearense é caracterizada pela presença predominante de meios de hospedagem de pequeno e médio porte concentrados nas regiões litorâneas e voltados para a exploração do turismo de lazer. Em virtude de alguns empreendimentos estarem localizados distantes do aeroporto de Fortaleza e não estarem situados em pólos turísticos consolidados, a taxa de ocupação média dos meios de hospedagem do Ceará apresenta um comportamento abaixo do registrado na média dos resorts brasileiros. Assim, comparando com a taxa de

ocupação média dos meios de hospedagem do Ceará, percebe-se que o desempenho da taxa de ocupação nos resorts no Brasil é superior ao do estado do Ceará o qual apresentou uma taxa de ocupação em média de 47% em 2003. (SETUR, 2006)

A escolha da taxa de ocupação dos resorts brasileiros para a determinação da demanda turística do Aquiraz Riviera no cenário referencial está relacionada com o fato deste indicador representar com mais fidelidade o desempenho médio da taxa de ocupação de empreendimentos com a tipologia do Aquiraz Riviera. Além disso, a taxa de ocupação média dos meios de hospedagem do Ceará é distorcida por alguns empreendimentos os quais apresentaram, segundo dados da SETUR (2006), taxas de ocupação de suas unidades habitacionais abaixo do patamar de 35%, caracterizando a insustentabilidade econômica destes empreendimentos. Desta forma, arbitrou-se a taxa de ocupação das unidades hoteleiras do Aquiraz Riviera em 51% ao longo do ano e, portanto:

$$N = TO \times 365$$

$$N = 51\% \times 365 = 186 \text{ dias}$$

Vale a pena mencionar que a quantidade total de unidades habitacionais dos meios de hospedagem do Aquiraz Riviera será a mesma estimada anteriormente no item 4.3.3 e que representa o montante total de unidades hoteleiras do empreendimento após estar totalmente implantado, ou seja, 1.168 unidades.

Já em relação à permanência média dos turistas em meios de hospedagem, usualmente, a maioria dos estudos padroniza este índice como sendo de dois pernites ($M_p = 2,0$), baseado em informações históricas e de pesquisas de mercado (BENI, 2001). No entanto, para os cálculos, será empregada a permanência média em meios de hospedagem do estado Ceará que foi de 2,8 dias em 2005, segundo dados da SETUR (2007). Desta forma:

$$T = \frac{1.168 \times 186 \times 2,5}{2,8} = 194.128 \text{ turistas por ano}$$

Para avaliar a representatividade da demanda projetada de turistas nacionais e internacionais para o empreendimento Aquiraz Riviera, é preciso compará-la com a movimentação turística do município de Aquiraz e também do estado do Ceará.

No caso do município de Aquiraz, os últimos dados colhidos pela SETUR (2005) referentes à movimentação turística são de 2003 e registraram aproximadamente 546.847 turistas. Este desempenho na captação de turistas está associado diretamente pela presença do complexo do Beach Park o qual é considerado um dos maiores parques aquáticos da América Latina e é um dos principais pólos turísticos do Nordeste. Com base nestes últimos registros de 2003 da SETUR (2005), a demanda turística do município de Aquiraz apresentava uma participação de 8% no contexto estadual cearense, fazendo com que o município fosse o segundo mais visitado do estado, atrás apenas de Fortaleza.

A fim de tratar os dados com mais fidelidade, admitiu-se que o crescimento do número de turistas no município de Aquiraz, no período entre 2003 e 2014, foi o mesmo apresentado pelo estado do Ceará durante o período de 2000 a 2006, ou seja, cerca de 5% ao ano (SETUR, 2007). Desta maneira, a projeção para o número de turistas para o município de Aquiraz em 2014 é de 935.294 turistas. Conseqüentemente, o número de turistas previstos para o empreendimento Aquiraz Riviera representa 20% do total de turistas que visitam o município de Aquiraz, ou seja, traria um incremento significativo para o turismo da região.

Extrapolando este resultado a nível nacional, observamos que a demanda turística prevista para Aquiraz Riviera representa 3,9% do número total de turistas estrangeiros que visitaram o Brasil em 2007 o qual foi de 5 milhões, de acordo com a EMBRATUR (2008). Apesar de repercutir de uma maneira irrisória no cenário turístico nacional, o fluxo de turistas (nacionais e internacionais) projetado para o empreendimento é representativo se comparado com o volume de turistas internacionais em todo o Brasil.

Por outro lado, como o comportamento da demanda destinada aos equipamentos imobiliários do empreendimento é completamente distinta da demanda hoteleira, foi aplicada uma metodologia de cálculo diferente da fórmula internacional da OEA.

A fórmula internacional da OEA leva em consideração apenas a demanda destinada para as unidades habitacionais em meios de hospedagem, ou seja, em hotéis, resorts e flats. Portanto, como o Aquiraz Riviera se trata de um empreendimento turístico-imobiliário, há uma

demanda proveniente das unidades habitacionais unifamiliares (casas) e multifamiliares (apartamentos) e que deve ser considerada no tratamento dos dados.

As unidades imobiliárias unifamiliares ou multifamiliares foram tratadas aqui neste estudo como sendo exclusivamente unidades destinadas a 2ª residência e, portanto, não fizeram parte de um *pool* imobiliário voltado para a exploração hoteleira. Assim, cada unidade imobiliária seria vendida a um proprietário diferente sendo que estas unidades teriam fins exclusivamente residenciais atreladas com o lazer e o turismo, de maneira que o proprietário não utilizasse o imóvel como forma de investimento hoteleiro.

Desta forma, a demanda turística da parte imobiliária do empreendimento pode ser obtida a partir do emprego da seguinte fórmula:

$$T_I = UH_I \times I_F$$

UH_I = Unidades Habitacionais na zona imobiliária

I_F = número médio de pessoas por família

T_I = número de visitantes por ano nas unidades imobiliárias

Como as unidades habitacionais imobiliárias possuem proprietários distintos, aplicou-se o índice de número médio de pessoas por família (I_F) como uma forma de projetar o número de visitantes ao longo do ano. Este índice representa a média nacional de pessoas por família residentes em domicílios particulares e foi coletado a partir da pesquisa Síntese de Indicadores Sociais elaborada pelo IBGE (2007). Considerando que os valores dos índices (I_F) variam pouco de região para região, adotou-se a média nacional em função do empreendimento atrair demanda de outros estados não vinculados apenas a região Nordeste¹¹. Assim:

$$T_I = 3875 \times 3,2$$

$$T_I = 12.400 \text{ visitantes por ano}$$

¹¹ Por se tratar de unidades de 2ª residência, admitiu-se que a demanda turística da zona imobiliária será composta de visitantes do próprio estado do Ceará e de outras localidades.

O número de visitantes estimado na zona imobiliária possui pouca representatividade em relação a demanda total do empreendimento (cerca de 6%) e é desprezível se compararmos com a demanda turística do município de Aquiraz. Este descolamento da demanda proveniente dos meios de hospedagem e dos equipamentos imobiliários está associado diretamente com o tipo de acomodação dos visitantes, sendo que no primeiro caso as unidades habitacionais são empregadas como fonte de renda por meio da exploração hoteleira. Desta maneira, pelo fato dos turistas serem hóspedes nas unidades hoteleiras, há uma rotatividade grande destes visitantes fazendo com que a demanda projetada atinja patamares acima dos 190.000 pessoas por ano. Já no caso das unidades imobiliárias, como foi arbitrado que os usuários são apenas as famílias proprietárias dos imóveis, o fluxo de visitantes previsto é pouco mais de 12.000 pessoas por ano.

Entretanto, apesar do volume de visitantes por ano nas unidades imobiliárias apresentar um desempenho bem abaixo da demanda hoteleira, as receitas turísticas decorrente dos gastos dos visitantes da zona imobiliária do empreendimento provocam impactos na economia municipal e estadual, motivo pela qual devem ser considerados nos cálculos.

Ademais, especificamente no caso da demanda hoteleira, a metodologia de cálculo foi baseada na premissa de que o montante estimado de turistas para os meios de hospedagem do empreendimento seria caracterizado exclusivamente por visitantes com destino a outros estados ou outro país, ou seja, a demanda projetada não seria composta de turistas que trocaram outros meios de hospedagem dentro do próprio estado do Ceará para visitar o Aquiraz Riviera. Esta premissa foi adotada em função da complexidade em mensurar a demanda turística absorvida pelo Aquiraz Riviera dos meios de hospedagem do Ceará, de maneira que, nos cálculos apresentados, a demanda hoteleira do empreendimento foi arbitrada com sendo uma demanda adicional ao registrado no município de Aquiraz e no estado do Ceará.

5.2. IMPACTO NA RECEITA TURÍSTICA

Para mensurar o impacto da Receita Turística Direta do Aquiraz Riviera, é necessário inserirmos no modelo MGM uma das principais variáveis de entrada, o gasto per capita dos

turistas. Segundo dados da SETUR (2007), o gasto per capita realizado pelos turistas que entraram no estado via Fortaleza foi de R\$ 1.210,00 (dados de 2006) no período de hospedagem, o qual foi de, em média, 2,8 dias. Com o propósito de aumentar a precisão no tratamento dos dados, vamos corrigir este valor apurado pela taxa de inflação¹² até o ano de 2010, de maneira a empregar em nossos cálculos o gasto per capita expresso em R\$ de 2010. Assim, aplicando neste período a inflação registrada no ano de 2009, ou seja, 4,31% (IBGE, 2010), o gasto per capita dos turistas no Ceará projetado para 2014 e expresso em R\$ de 2010 é de R\$ 1.461,00¹³.

O gasto turístico médio no estado do Ceará apresentou um resultado um pouco acima do gasto per capita dos turistas nacionais o qual foi de R\$ 1.073,00 em 2006 (FIPE, 2007) ou cerca de R\$ 1.295,00, representados em R\$ de 2010. O desempenho do gasto turístico médio no estado do Ceará ser superior ao da média nacional está associado com o fato do Sudeste, região a qual apresenta o maior poder aquisitivo no Brasil, ser o principal pólo emissor de turistas nacionais para o Ceará com uma participação de 38,3% da demanda turística doméstica. (SETUR, 2007)

É importante frisar que o gasto per capita turístico não compreende apenas os gastos vinculados a hospedagem e alojamento dos visitantes no empreendimento, mas engloba o consumo de produtos e serviços associados com a indústria do turismo. A SETUR (2006) do Ceará estrutura e classifica estes gastos médios em 6 categorias diferentes: hospedagem (14,5%), transporte (8,9%), entretenimento (20,7%), alimentação (15,3%), compras (33,6%) e outros (7,0%). Portanto, as receitas provenientes dos gastos dos turistas abrangem outros setores da cadeia produtiva e que estão relacionados com o comércio de produtos e serviços.

A composição destes percentuais está associada não só como a renda, origem e faixa etária dos visitantes, mas, principalmente, com o motivo da viagem dos turistas. Especificamente no caso do estado do Ceará, a atividade turística está concentrada no turismo de lazer a qual foi responsável por cerca de 68% da preferência dos turistas com destino ao estado em 2006,

¹² O índice considerado para o cálculo da taxa de inflação foi o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) uma vez que, dentro do conjunto de índices de preços ao consumidor com cobertura nacional, o IPCA é o índice com maior abrangência. (BANCO CENTRAL, 2009)

¹³ O gasto turístico per capita projetado corresponde aos gastos dos turistas dos meios de hospedagem, ou seja, da demanda hoteleira do empreendimento.

segundo dados da SETUR (2007). Em função disto, as categorias dos gastos turísticos envolvendo o lazer, como compras e entretenimento, representam mais de 50% do gasto total com, respectivamente, 33,6% e 20,7%. (SETUR, 2007)

Com isto, a Receita Turística Direta decorrente dos gastos dos visitantes dos meios de hospedagem do Aquiraz Riviera pode ser estimada da seguinte maneira:

Impacto da demanda hoteleira na Receita Turística Direta	
(1) Total de visitantes previsto (anual)	194.128
(2) Gasto Turístico per capita (R\$ de 2010)	R\$ 1.461,00
(3) Receita Turística Direta (R\$ milhões de 2010) - (1) x (2)	R\$ 283

Tabela 8 – Estimativa do impacto da demanda hoteleira do Aquiraz Riviera na Receita Turística Direta

Desta forma, a Receita Turística Direta anual gerada pelos gastos turísticos dos visitantes dos meios de hospedagem do empreendimento durante a sua fase de plena operação foi estimada em R\$ 283 milhões.

Para mensurar a Receita Turística Direta do empreendimento como um todo, é necessário estimar os efeitos econômicos provenientes dos gastos turísticos dos visitantes das unidades imobiliárias. Para isto, será calculado o gasto per capita diário dos visitantes e a taxa de ocupação das unidades imobiliárias ao longo do ano.

As demandas destinadas aos meios de hospedagem e as unidades imobiliárias possuem características bastante distintas não só no aspecto de quantidade, mas também do ponto de vista de gasto per capita e taxa de ocupação das unidades habitacionais, em função, principalmente, do tipo de acomodação do visitante o qual este pode ser hóspede ou proprietário.

A taxa de ocupação e o gasto per capita diário dos visitantes das unidades imobiliárias foram estimados a partir dos indicadores setoriais e variáveis econômicas médias de maneira a reproduzir o comportamento médio do mercado.

O gasto turístico dos visitantes das casas e apartamentos é substancialmente inferior ao dos turistas dos hotéis, condo-hotéis e bangalôs em virtude de envolver tipos diferentes de acomodação e necessidades distintas. Por exemplo, o gasto de acomodação e com compras para os visitantes da zona imobiliária é irrisório se comparado com o gasto dos turistas dos meios de hospedagem. Além disso, o gasto com entretenimento e alimentação da demanda destinada as unidades imobiliárias também é inferior aos gastos da demanda hoteleira, porém possuem representatividade.

Considerando que a SETUR do Ceará não realizou uma pesquisa abrangendo o turismo de 2ª residência a qual pudesse ser extraído o gasto per capita médio destes visitantes, será arbitrada a premissa de que o gasto turístico per capita dos visitantes da zona imobiliária é de 30% do valor do gasto per capita dos turistas dos meios de hospedagem. A calibragem deste parâmetro levou em consideração as necessidades de consumo e gasto destes visitantes, além de estar relacionado com a realidade dos gastos turísticos praticado no mercado cearense.

Portanto, o gasto turístico per capita diário dos visitantes das unidades imobiliárias foi estimado em R\$ 156,00 de 2010 o qual corresponde a 30% do gasto per capita médio dos turistas dos hotéis (R\$ 1.462,00 de 2010) dividido pela sua permanência média (2,8 dias). Exemplificando este resultado, a viagem de um casal em um final de semana e acomodados numa unidade imobiliária custaria em média aproximadamente R\$ 600,00 com tudo incluso. Além disso, como o gasto turístico dos visitantes das unidades imobiliárias é menor se comparado com o da demanda hoteleira, a frequência de viagem destes visitantes é maior em relação aos turistas alojados nos meios de hospedagem do empreendimento.

Em virtude das unidades imobiliárias apresentarem um único proprietário e serem destinadas exclusivamente para fins residências de lazer e turismo, admitiu-se que o imóvel será utilizado no mês de férias com ocupação integral, ou seja, de 100%. No restante dos meses, arbitrou-se que as unidades seriam utilizadas apenas nos finais de semana e a taxa de ocupação seria a mesma praticada nos meios de hospedagem (51%), ou seja, a taxa de ocupação média do mercado. Isto posto, no cenário referencial, as unidades imobiliárias seriam ocupadas durante 30 dias no período de férias e mais 49 dias durante o restante do ano, totalizando 79 dias no ano ou, aproximadamente, 21% de taxa de ocupação.

Assim, pode-se obter a Receita Turística Direta anual proveniente dos gastos dos visitantes das casas e apartamentos do Aquiraz Riviera da seguinte maneira:

Impacto na Receita Turística Direta proveniente dos visitantes da zona imobiliária	
(1) Total de visitantes previsto (anual)	12.400
(2) Gasto Turístico per capita diário (R\$ de 2010 / dia)	R\$ 156,00
(3) Número total de dias de ocupação das unidades ao longo do ano (dias)	79
(4) Receita Turística Direta (R\$ milhões de 2010) - (1) x (2) x (3)	R\$ 152

Tabela 9 – Estimativa do impacto dos gastos dos visitantes das unidades imobiliárias do Aquiraz Riviera na Receita Turística Direta

Conforme observado na tabela 9, a Receita Turística Direta gerada pelos visitantes das unidades imobiliárias foi estimada em R\$ 152 milhões o que representa cerca de 53% da Receita Turística Direta decorrente da demanda hoteleira dos meios de hospedagem do empreendimento. A discrepância entre os valores das Receitas Turísticas Direta está associada com o comportamento do gasto turístico per capita dos visitantes e com o montante total de turistas projetado para cada zona.

Portanto, a Receita Turística Direta anual prevista para o Aquiraz Riviera, contemplando a demanda da zona hoteleira e imobiliária e após estar totalmente implantado e em pleno funcionamento, é de R\$ 435 milhões.

Com o propósito de avaliar a representatividade deste montante dentro do contexto estadual, a Receita Turística Direta do estado do Ceará será projetada no ano de 2014 considerando um crescimento real anual de 4%, ou seja, o mesmo desempenho registrado pelo setor turístico no mundo entre os anos de 1995 e 2007, segundo dados da OMT (2008). Assim, como a Receita Turística Direta do estado do Ceará foi de R\$ 2,4 bilhões em 2006 (SETUR, 2007), aplicando-se esta mesma taxa de crescimento da Receita Turística Direta até o ano de 2014, chegamos a um montante estimado de R\$ 3,2 bilhões. Com isto, a Receita Turística Direta

anual prevista para o Aquiraz Riviera representa 13,6% da Receita Turística Direta do estado do Ceará projetada para 2014. Assim, neste cenário, de cada R\$ 100,00 produzidos pela indústria do turismo no estado do Ceará, cerca de R\$ 13,60 seriam advindos do Aquiraz Riviera, demonstrando o substancial efeito dentro do contexto turístico cearense em decorrência implantação do empreendimento.

Adicionalmente, como o volume previsto a ser investido no Aquiraz Riviera é de R\$ 700 milhões, a receita estimada anual proveniente dos equipamentos de hospedagem do empreendimento representam cerca de 62% do investimento, ou seja, nestas condições, a receita turística direta produzida pelo empreendimento atingiria o patamar do montante do investimento em, aproximadamente, 2 anos.

5.3 IMPACTO NO PIB

Em virtude do porte e da amplitude do empreendimento, o Aquiraz Riviera irá produzir efeitos na economia cearense mesmo antes de entrar em funcionamento. Durante a sua fase de construção, o volume total de investimentos da iniciativa pública e privada envolvendo o empreendimento Aquiraz Riviera será da ordem de R\$ 810 milhões. Este montante corresponde a 1,76% do PIB do estado do Ceará que foi de R\$ 46 bilhões em 2006 e é duas vezes superior ao PIB do município de Aquiraz o qual foi de R\$ 392 milhões em 2007, segundo dados do IBGE (2009). Portanto, ao longo de sua implantação, o Aquiraz Riviera não provocará efeitos apenas no setor da construção civil, mas em toda a economia de uma forma geral, promovendo um impacto no PIB econômico do estado do Ceará.

Após a fase de implantação, o empreendimento iniciará suas operações e, conseqüentemente, será responsável por estimular a economia local através da geração de receita proveniente dos gastos efetuados pelos turistas. Com o intuito de estimar a profundidade do efeito do empreendimento na economia, será necessário calcular a Receita Turística Total produzida.

Para isto, vamos utilizar os multiplicadores de receita turística obtidos a partir do estudo Impacto econômico do turismo, avaliação pela Conta Satélite do Turismo realizado pela FIPE (2002) para a EMBRATUR de maneira a mensurar os impactos econômicos secundários. Esta

pesquisa abrangeu cerca de 50 setores da economia brasileira e produziu 9 indicadores ou multiplicadores dos efeitos do turismo na economia.

Particularmente sob o espectro da receita turística, o estudo da FIPE (2002) mensurou que os gastos provenientes do turismo causavam um reflexo de 1,73 a 2,03 vezes na economia, ou seja, este é o valor do multiplicador da receita turística. Considerando esta faixa de valor e o fato do multiplicador da receita expressar um valor médio de efeito na economia, para este estudo, o multiplicador da receita turística adotado será 1,88, o que corresponde ao valor médio entre os limites superior e inferior dos valores do multiplicador.

Assim, a Receita Turística Total (Direta e Indireta) decorrente da operação do empreendimento pode ser obtida pela multiplicação da Receita Turística Direta pelo multiplicador de Receita Turística, conforme podemos observar a seguir:

Impacto na Receita Turística Total	
(1) Receita Turística Direta (R\$ milhões de 2010)	R\$ 435
(2) Multiplicador de receita turística	1,88
(3) Receita Turística Total (R\$ milhões de 2010) - (1) x (2)	R\$ 817

Tabela 10 – Estimativa do impacto do Aquiraz Riviera na Receita Turística Total

Logo, a Receita Turística Total anual estimada gerada pelo empreendimento durante a sua operação é de R\$ 817 milhões.

Considerando que o PIB do município de Aquiraz atingiu o montante de R\$ 392 milhões em 2007, será projetado o valor do PIB de Aquiraz no ano de 2014 a partir da taxa de crescimento do PIB do Brasil o qual foi de, aproximadamente, 5% entre os anos de 2003 e 2008 (IBGE, 2009). Desta maneira, o PIB esperado para o município no ano de 2014 é de R\$ 552 milhões, ou seja, corresponde a 67% da Receita Turística Total gerada pelo empreendimento, demonstrando o significativo impacto na economia local.

Incorporando o PIB projetado do município de Aquiraz com a Receita Turística Total do empreendimento, o município se tornará num pólo econômico dentro do Ceará já que o PIB municipal poderá superar o patamar de R\$ 1,3 bilhão ao ano, fazendo com que a cidade se torne a 6ª economia do estado.

Já a nível regional, a Receita Turística Total prevista para o empreendimento tem um reflexo menos expressivo quando se comparada com o PIB Turístico do Ceará, o qual foi de R\$ 4,3 bilhões em 2006, segundo dados da SETUR (2007). Aplicando a mesma taxa de crescimento da Receita Turística Direta, ou seja, 4% de 2006 até o ano de 2014, chegamos a um montante estimado do PIB Turístico do Ceará de R\$ 5,9 bilhões. Com isto, o efeito da Receita Total Turística no PIB Turístico cearense será de 13%, demonstrando que os impactos do empreendimento alcançam proporções estaduais.

Como pode ser observado, o volume de investimentos aportados na fase de implantação e operação do Aquiraz Riviera apresenta magnitude suficiente para provocar impactos no PIB e, conseqüentemente, na economia do estado do Ceará.

5.4 IMPACTO NA ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS

O sistema tributário nacional é caracterizado por apresentar três espécies de tributos: impostos, taxas e contribuição de melhoria. Dentre estes, o tributo que está vinculado com as receitas geradas pela implantação de um empreendimento turístico-imobiliário é o imposto.

Os principais impostos cobrados no Brasil são: Imposto de Renda (IR), Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI), Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto Sobre Serviços (ISS).

Particularmente para o presente estudo, foi mensurado o impacto na arrecadação fiscal no âmbito municipal e estadual, originado pela receita turística em virtude da implantação do Aquiraz Riviera. Baseado nisto, estimou-se a receita tributária do ISS e do ICMS produzida na cadeia produtiva decorrente dos gastos dos visitantes do empreendimento.

O fluxo de mercadorias e produtos ao longo da cadeia produtiva entre município e estados no Brasil varia, essencialmente, de acordo com a natureza e característica do produto, com a época do ano e com o perfil do consumidor e produtor do insumo. Em razão disto e do dinamismo da movimentação das mercadorias, é difícil mensurar com precisão a quantidade e origem dos produtos consumidos pelos turistas, tornando o cálculo da arrecadação fiscal proveniente dos gastos turísticos uma tarefa difícil e trabalhosa.

O ICMS é um imposto de competência dos estados e incide, principalmente, sobre a circulação de mercadorias e, em alguns casos, sobre a prestação de serviços. O simples fato de o produto sair do estabelecimento de contribuição já configura o fato gerador de cobrança do imposto. Além disso, o ICMS é caracterizado por ser um imposto não cumulativo na cadeia produtiva, ou seja, o consumidor do produto se credita do imposto pago nas transações anteriores, recolhendo apenas o valor da diferença. Para o estado do Ceará, segundo decreto nº 24.569, de 31 de julho de 1997, a alíquota vigente para a circulação interna de mercadorias é de 17%, conforme artigo 55.

Já o ISS é um imposto municipal e é recolhido no município em que o estabelecimento ou o prestador estiver situado. O tributo tem como fato gerador a prestação de serviços, listados na Lei Complementar nº 116 de 31 de julho de 2003, por empresas ou profissionais autônomos e sua alíquota pode variar de 2% a 5% do valor do serviço fornecido, conforme Lei Complementar citada e a Constituição Federal (artigo 156).

Desta forma, para o presente estudo, o recolhimento dos impostos, seja ISS (5%) ou ICMS (17%), será definido em virtude da natureza do fato gerador, ou seja, no caso de prestação de serviços incidirá apenas o ISS enquanto que para a circulação de mercadorias ou produtos, será taxado apenas o ICMS. Portanto, a arrecadação fiscal e o seu respectivo endereçamento dependerão da tipologia da operação e do valor da alíquota estadual e municipal.

Tanto no caso do ISS quanto para o ICMS, a arrecadação fiscal será estimada a partir da geração de Receita Turística Direta proveniente dos visitantes do empreendimento. No entanto, especificamente no caso do ICMS, como o recolhimento do tributo é feito no estado o qual o insumo foi produzido, ou seja, a incidência do ICMS está vinculada com o estabelecimento produtor, fazendo com que a arrecadação fiscal fosse distribuída para cada um dos estados geradores de insumos ou mercadorias para o Aquiraz Riviera. Em virtude da

complexidade envolvida nestes cálculos, foi arbitrado que todos os insumos ou mercadorias consumidas pelos turistas do empreendimento foram produzidos no estado do Ceará de forma com que toda a receita fiscal proveniente dos gastos turísticos fosse destinada 100% para o estado.

Neste sentido, a Receita Turística Direta, estimada anteriormente e que envolve o consumo de produtos e de serviços da cadeia produtiva, foi distribuída conforme a natureza e o destino dos recursos aportados. Esta distribuição, baseada na segmentação da SETUR (2007), está dividida em 6 categorias distintas: hospedagem, transporte, entretenimento, alimentação, compras e outros. Para cada uma destas categorias está vinculada à venda de produtos e serviços direta ou indiretamente o que, para cada transação realizada, gera tributos para municípios, estados e o país.

Considerando que para cada categoria há um percentual de serviços e produtos oferecidos, é necessário distinguir o percentual em cada caso a fim de aplicarmos as alíquotas fiscais. Como se analisa, neste estudo, apenas os efeitos na arrecadação fiscal proveniente dos gastos turísticos diretos, foi arbitrado que as categorias alojamento, transporte e entretenimento são, exclusivamente, prestadores de serviço, enquanto que na categoria de compras são comercializados apenas produtos. Esta arbitragem está associada pelo fato dos gastos turísticos diretos nestas categorias abrangerem somente fornecimento de serviços no caso do alojamento, transporte e entretenimento e necessariamente apenas consumo de produtos no caso da categoria de compras.

Já no caso da categoria alimentação e outros, pelo fato de abranger uma diversidade grande de serviços e produtos, será adotado um percentual igual para a prestação de serviços e o fornecimento de mercadorias nos dois casos.

Além disso, é importante frisar que conforme o artigo 2º, inciso I, do decreto nº 24.569 de 31 de julho de 1997 (CEARÁ), as operações decorrentes da circulação de mercadoria compreendendo o fornecimento de alimentação e bebidas em estabelecimentos comerciais são sujeitos a incidência de ICMS no estado do Ceará, motivo pela qual será estimada a contribuição de ICMS na categoria alimentação.

Assim, os valores estimados das receitas tributárias anuais podem ser obtidos com o emprego das alíquotas nos gastos turísticos projetados de cada categoria e de acordo com o percentual de serviço ou insumo consumido, conforme ilustrado da tabela abaixo.

Categorias	%	Gastos Turísticos (R\$ milhões de 2010)	Classificação		Arrecadação Fiscal (R\$ milhões de 2010)	
			Serviços	Produtos	ISS	ICMS
		(1)	(2)	(3)	(1) x (2) x 5%	(1) x (3) x 17%
Hospedagem	14,5%	63,1	100%	0%	3,2	-
Transporte	8,9%	38,7	100%	0%	1,9	-
Entretenimento	20,7%	90,0	100%	0%	4,5	-
Alimentação	15,3%	66,6	50%	50%/	1,7	5,7
Compras	33,6%	146,2	0%	100%	-	24,8
Outros	7,0%	30,4	50%	50%	0,8	2,6
TOTAL		R\$ 435			R\$ 12,1	R\$ 33,1

Tabela 11 – Estimativa do impacto na arrecadação fiscal anual pela implantação do Aquiraz Riviera

Para os valores dos percentuais das categorias empregados na tabela acima, foram considerados a distribuição dos gastos turísticos no estado do Ceará no ano de 2005, de acordo com os dados da SETUR (2006). Além disso, foi considerado nos cálculos os valores de ISS e ICMS esperados no ano de 2014 por meio da taxa de crescimento econômico de 5% ao ano, conforme arbitrado anteriormente. Assim, os valores do ISS e ICMS registrados no ano de 2007 em R\$ 2,5 milhões e R\$ 3,9 bilhões (IBGE, 2009; Secretaria da Fazenda do Estado do Ceará, 2009), respectivamente, foram estimados em R\$ 3,5 milhões e R\$ 5,5 bilhões para o cenário econômico cearense projetado para 2014.

Os resultados obtidos na tabela 11 demonstram que a geração de impostos por meio do ISS e do ICMS apresentam efeitos na economia de proporção distintos um do outro. Do ponto de

vista do âmbito municipal, o volume estimado de arrecadação fiscal com a implantação do empreendimento foi de R\$ 12 milhões por ano o que é 3,4 vezes maior da arrecadação esperada de ISS do município de Aquiraz para 2014.

O descolamento observado entre os valores acima é um retrato da fragilidade econômica do município de Aquiraz uma vez que apenas um empreendimento é capaz de gerar mais receitas tributárias que todas as outras atividades do município. Portanto, o empreendimento trará um impacto substancial na arrecadação direta de imposto para o município de Aquiraz, fazendo com que o recolhimento de ISS triplique seu valor.

Já dentro do contexto estadual, o montante estimado de ICMS produzido a partir da inserção do Aquiraz Riviera no mercado cearense foi de R\$ 33 milhões por ano o que representa aproximadamente 0,6% do total de ICMS projetado no estado em 2014.

Desta forma, apesar do volume de imposto do ICMS superar o de ISS, o impacto estimado na arrecadação fiscal estadual é bem discreto se comparado com os efeitos produzidos na geração de tributos no município.

Em virtude do porte dos empreendimentos turístico-imobiliários, é necessário, na maioria dos casos, o investimento por parte de iniciativa pública em obras de infra-estrutura com o propósito de prover os recursos demandados para a implantação dos empreendimentos. Esta contrapartida financeira pública é indispensável para a tomada de decisão de empreendedores uma vez que a qualidade de investimento do empreendimento muda radicalmente se estes custos forem assumidos pelos empreendedores. Em razão disto, os governos estaduais e municipais tem concedidos incentivos financeiros em determinados casos a fim de estimular o desenvolvimento de novos empreendimentos e, principalmente, pelo fato deste investimento ser recuperado através do aumento da arrecadação fiscal.

Portanto, as contrapartidas financeiras públicas são instrumentos de vital importância no desenvolvimento de empreendimentos turístico-imobiliários e não podem ser tratados apenas como despesas uma vez que alavancam receitas, empregos e tributos. Entretanto, deve-se estudar com profundidade caso a caso os montantes desembolsados pelos órgãos públicos a fim de que as respectivas receitas geradas a partir destes investimentos superem os valores aportados.

Especificamente no caso do Aquiraz Riviera, a iniciativa pública, através do governo do estado do Ceará, irá aportar mais de R\$ 110 milhões¹⁴ em obras de infra-estrutura para garantir o funcionamento do empreendimento. Comparando este investimento com a estimativa de arrecadação fiscal anual de ICMS prevista para o estado com a implantação do Aquiraz Riviera, nota-se que levará cerca de 4 anos para o investimento realizado pelo estado ser recuperado, considerando apenas a arrecadação fiscal estadual.

Finalmente, vale a pena ressaltar que para os cálculos do impacto na arrecadação fiscal municipal e estadual, foram considerados apenas os gastos turísticos diretos, isto é, os insumos consumidos diretamente pelos turistas. Além disso, o ambiente macroeconômico cearense foi tratado como sendo formal, ou seja, todas as atividades econômicas cumprem com suas obrigações fiscais e arrecadam 100% dos impostos a elas vinculadas.

5.5 IMPACTO NA GERAÇÃO DE EMPREGOS

Os reflexos decorrentes da implantação do Aquiraz Riviera na geração de novos postos de trabalho na economia do Ceará foram estimados a partir da aplicação do índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística no modelo MGM.

O índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística faz uma correlação entre o montante de receita turística produzida e o número de empregos criados a partir desta receita. Usualmente, este índice varia entre 10 e 50 empregos por cada milhão de receita turística produzida, mas em regiões de baixo desenvolvimento sócio-econômico com baixa oferta de empregos, este índice ultrapassa 50 empregos por milhão de receita turística gerada. (CHANG, 2001)

Para este estudo, foi utilizada a base de dados da WTTC (2009) a qual monitora o comportamento dos principais parâmetros econômicos a partir do desenvolvimento da atividade turística no Brasil. Assim, foi coletado o montante da Receita Turística Total e o

¹⁴ Informação publicada no Diário do Nordeste de 19 de abril de 2006.

número de empregos no Brasil no setor turístico a fim de obter o Índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística, conforme pode ser visualizado abaixo:

(1)	Receita Turística Total do Brasil (R\$ bilhões)	R\$ 190
(2)	Empregos no Brasil no setor Turístico (milhões)	5,5
(3)	Índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística – $1.000.000 \times (2) / (1)$	28,9

Tabela 12 – Índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística no Brasil em 2009
Fonte: WTTC (2009)

O índice brasileiro de emprego por R\$ milhão de Receita Turística gerada se encontra num patamar próximo a média do intervalo de variação (entre 10 e 50), ou seja, o desempenho brasileiro para criar postos de trabalho a partir de receitas provenientes do turismo está próximo do valor médio que é de 30. No entanto, o índice brasileiro encontra-se abaixo da média mundial a qual é de cerca de 40 empregos para cada US\$ milhão de Receita Turística, segundo dados da WTTC (2009).

Com isto, o número total de empregos diretos e indiretos gerados na economia a partir da implantação do empreendimento Aquiraz Riviera é obtido da seguinte forma:

Impactos na geração de Empregos		
(1)	Receita Turística Total Estimada (R\$ milhões de 2010)	R\$ 817
(2)	Índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística	28,9
(3)	Número de Empregos diretos e indiretos gerados – $(1) \times (2) / 1.000.000$	23.611

Tabela 13 – Estimativa do impacto na geração de empregos diretos e indiretos pela implantação do Aquiraz Riviera

Assim, baseado nos cálculos, estima-se que o empreendimento seja capaz de criar cerca de 23.611 novos postos de trabalhos diretos e indiretos na cadeia produtiva. Entretanto, como foi arbitrada a premissa de que o estado do Ceará contempla integralmente todos os serviços prestados e os insumos produzidos destinados aos gastos turísticos, o montante de empregos gerados pelo empreendimento será absorvido unicamente pela economia cearense.

O setor turístico do Ceará, segundo dados da SETUR (2007), empregou aproximadamente 286.000 pessoas em 2006 e registrou um crescimento anual de aproximadamente 4% entre os anos de 2000 e 2006. Desta maneira, aplicando esta taxa até o ano de plena operação do Aquiraz Riviera, o número de empregos na indústria do turismo atinge o montante de 391.411. Portanto, a estimativa de geração de novos postos de trabalho com a inserção do Aquiraz Riviera no mercado representa 8,3% do contingente projetado no setor turístico do estado do Ceará em 2014.

Comparando este resultado com o prognóstico dos empreendedores, percebe-se que o volume estimado está acima da previsão inicial a qual contemplava a geração de quase 10.000 novos empregos diretos e indiretos nos setores de residências turísticas, hotelaria, golfe, serviços e comércio.

Além disso, o número de novos postos de trabalho diretos e indiretos projetado acima representa um resultado expressivo considerando que os mesmos são originados a partir de um único empreendimento.

6. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

O desempenho dos empreendimentos contendo equipamentos turísticos e hoteleiros está associado não só a sazonalidade do setor, mas, principalmente, a aspectos macroeconômicos, como a situação econômica do país, crises internacionais, variação cambial, e aspectos microeconômicos, como o desenvolvimento de infra-estrutura e a variação da oferta competitiva.

Apesar destes fatores não fazerem parte diretamente dos cálculos, eles exercem influência sobre o comportamento do mercado e, conseqüentemente, dos empreendimentos do setor turístico-imobiliário, motivo pelo qual devem ser considerados em nosso estudo.

Desta forma, a fim de se aprofundar na discussão dos resultados, foi promovida flutuações nas variáveis econômicas médias e nos indicadores setoriais com o intuito de simular o comportamento do mercado. Esta simulação teve como propósito representar as oscilações presentes no segmento turístico e econômico as quais interferem não só nos resultados do empreendimento em análise, mas, principalmente, nos impactos provocados pelo mesmo.

Para isto, inicialmente, foi arbitrada a premissa de que os resultados obtidos no capítulo anterior se tratam de um cenário referencial o qual foi calculado a partir da inserção das variáveis e indicadores médios no modelo matemático adotado. Com isto, construíram-se duas fronteiras com configurações distintas, sendo uma delas mais conservadora e a outra mais agressiva, visando analisar a extensão dos impactos promovidos pela implantação do Aquiraz Riviera na economia cearense.

Para estas fronteiras, deslocou-se, para cima e para baixo, os valores das variáveis e dos indicadores como o gasto turístico per capita, o multiplicador de receita e o número de visitantes, possibilitando confrontar e discutir as projeções destas duas configurações com o panorama turístico e econômico do município e Aquiraz e do estado do Ceará.

Além disso, ao gerar estas novas fronteiras, foi possível mensurar a sensibilidade das variáveis e dos indicadores médios em relação aos resultados, ou seja, pode ser detectado se uma pequena variação nos valores do gasto turístico per capita, do multiplicador de receita e

do número de visitantes provocou grandes distorções na geração de receita turística e na criação de novos empregos.

Por fim, analisou-se os resultados das duas fronteiras e seus reflexos no setor turístico e econômico, especialmente, se o cenário conservador foi capaz de, mesmo com resultados menos expressivos, impactar de forma representativa na economia municipal e estadual.

6.1 FLUTUAÇÃO DAS VARIÁVEIS

Conforme mencionado anteriormente, para construir as duas fronteiras para discussão foi necessário distorcer o valor referencial das variáveis e dos indicadores médios. No presente trabalho, o gasto turístico per capita, o multiplicador de receita e o número de visitantes sofreram flutuações em seus respectivos valores a fim de que pudessem ser aplicados no modelo MGM e, conseqüentemente, produzissem resultados nas configurações projetadas.

A escolha destes índices como os parâmetros de referência para a construção das novas fronteiras está diretamente relacionada com a diversidade de cada índice a qual representam desde aspectos econômicos como no caso do multiplicador da receita, aspectos financeiros como no caso do gasto turístico per capita, até aspectos mercadológicos como no caso do número de visitantes.

Apesar de apresentar uma natureza diferenciada, estas variáveis possuem uma relação entre si dentro do setor turístico uma vez que interferem umas nas outras. Por exemplo, numa determinada região, caso o seu custo turístico aumente seja por aumento da tarifa aérea ou por conta das diárias de hospedagem do mercado competitivo, há uma tendência de que o número de visitantes e o montante da receita turística gerada diminuam nesta região, demonstrando que as variáveis estão conectadas umas as outras.

Para cada uma das variáveis econômicas e indicadores setoriais foi adotado um critério distinto de flutuação dos valores referenciais a fim de retratar com mais fidelidade as oscilações de mercado. Na realidade, apesar destas variáveis e indicadores estarem conectados, as suas flutuações em relação à média de mercado não ocorrem de maneira

proporcional ou simétrica umas das outras, fazendo com que a determinação de cada fronteira fosse baseada no comportamento individual das variáveis e dos indicadores.

No caso da demanda hoteleira, o número de visitantes projetados para os meios de hospedagem do empreendimento foi obtido a partir da oferta hoteleira prevista e da ocupação desta ao longo do ano a qual foi arbitrada em 51%, de acordo com a taxa de ocupação média dos resorts no Brasil em 2007 (BSH INTERNATIONAL, 2008). Assim, o cálculo do montante de turistas nas fronteiras conservadora e agressiva está associado com o comportamento da ocupação da oferta hoteleira do empreendimento.

A determinação das fronteiras conservadora e agressiva da taxa de ocupação das unidades hoteleiras do empreendimento levou em consideração os valores das taxas de ocupação registrada nos meios de hospedagem do Ceará, de maneira a reproduzir o comportamento da oferta competitiva. Desta forma, os limites dos cenários foram extraídos dos dois municípios com menor e maior taxa de ocupação em seus meios de hospedagem. Entretanto, como há algumas cidades com uma pequena representatividade de unidades habitacionais e que apresentam comportamento distorcido da realidade, chegando a atingir patamares acima de 80% e abaixo de 30% de taxa de ocupação, arbitrou-se que as fronteiras conservadora e agressiva seriam estabelecidas a partir de municípios com uma participação de pelo menos de 3% no montante total de unidades habitacionais, minimizando as distorções dos meios de hospedagem em localidades de pouca representatividade.

Neste sentido, o espectro da taxa de ocupação dos municípios que atenderam esta premissa permaneceu entre o intervalo de 42% e 59%, conforme ilustrado na tabela 25 e apresentado no Apêndice II (SETUR, 2006). No entanto, é importante mencionar que o município de Juazeiro do Norte, o qual possui 4,5% das unidades habitacionais do estado do Ceará (SETUR, 2006), apresentou uma taxa de ocupação de cerca de 31%, ou seja, o desempenho registrado está bem abaixo dos valores do espectro analisado. Assim, este dado foi considerado como uma situação atípica do mercado, sendo retirado da análise uma vez que não é representativo.

Com isto, considerou-se os patamares de 42% e 59% de taxa de ocupação das unidades habitacionais obtidos dos municípios de Caucaia e Jijoca de Jericoacoara (SETUR, 2006) para

representar os desempenhos conservador e agressivo da demanda hoteleira do empreendimento Aquiraz Riviera.

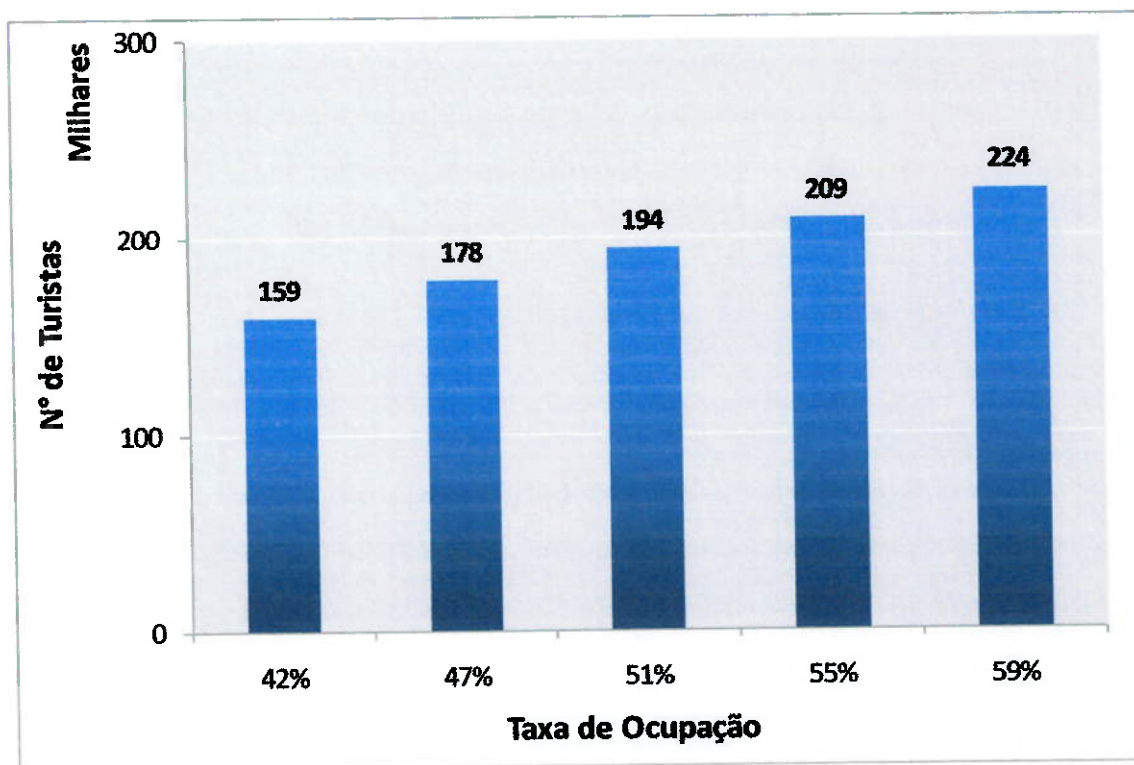


Gráfico 3 – Projeção da demanda hoteleira do Aquiraz Riviera em função da taxa de ocupação

O gráfico 3 ilustra o comportamento da demanda hoteleira em função da variação da taxa de ocupação do empreendimento, sendo que o número de turistas nas fronteiras conservadora e agressiva são, respectivamente, de 159.870 e 224.579 visitantes por ano. Considerando que a projeção para o número de turistas para o município de Aquiraz em 2014 é de 935.294 visitantes, o número de turistas previstos para os meios de hospedagem do empreendimento Aquiraz Riviera representa respectivamente 17% e 24% do total de turistas que visitam o município de Aquiraz, ou seja, resultando num crescimento significativo para o turismo da região.

Conforme exposto anteriormente, vale a pena ressaltar que a demanda hoteleira estimada, em qualquer configuração analisada, foi arbitrada como sendo uma demanda adicional, fazendo com que a demanda turística projetada para o município de Aquiraz ultrapasse o montante de 1 milhão de turistas por ano nas simulações apresentadas acima.

Já no caso da demanda turística destinada a zona imobiliária, as premissas de ocupação das unidades imobiliárias foram mantidas, ou seja, o imóvel seria utilizado durante o período de férias (30 dias) e em alguns finais de semana. Com isto, aplicou-se a taxa de ocupação das fronteiras conservadora e agressiva nos finais de semana restante do ano a fim de obter o número total de dias ocupados pela demanda imobiliária ao longo do ano, conforme apresentado na tabela 14.

Unidades Imobiliárias	Fronteira Conservadora	Cenário Referencial	Fronteira Agressiva
Taxa de Ocupação nos finais de semana	42%	51%	59%
Dias ocupados ao longo do ano (considerando as férias)	70	79	86

Tabela 14 – Projeção da ocupação anual das unidades imobiliárias do Aquiraz Riviera

Portanto, nas fronteiras conservadora e agressiva, as unidades imobiliárias seriam ocupadas, respectivamente, 70 dias e 86 dias ao longo do ano o que corresponde a uma taxa de ocupação de 19% e 23%.

Para a flutuação dos gastos turísticos per capita, foram utilizados os gastos per capita médios dos turistas nacionais e internacionais no Brasil a fim de estruturar as fronteiras distorcidas do cenário referencial. Apesar de apresentarem desempenhos distintos, estes parâmetros representam o comportamento do gasto médio dos turistas nacionais e internacionais no país, ou seja, trata-se exatamente da demanda turística esperada para o empreendimento. Conforme exposto anteriormente, o gasto per capita dos turistas nacionais foi de R\$ 1.073,00 em 2006, segundo dados da FIPE, ou R\$ 1.295,00 expressos em R\$ de 2010. Já o gasto per capita dos turistas estrangeiros no Brasil em 2007 foi de US\$ 985. (OMT, 2009)

Como este valor está indexado em dólar (US\$), é necessário converter para a moeda de nossa análise (R\$ de 2010). Considerando que no início de 2010 (04/01/2010) a moeda americana era cotada a R\$ 1,72, segundo dados do Banco Central (2010), o gasto turístico per capita dos turistas internacionais no Brasil medidos em R\$ de 2010 foi de R\$ 1.694,00.

Em relação ao gasto turístico dos visitantes das unidades imobiliárias, como o gasto turístico dos visitantes das casas e apartamentos é inferior ao dos turistas dos meios de hospedagem, foi arbitrada a premissa, conforme utilizada anteriormente, de que o gasto turístico per capita dos visitantes da zona imobiliária corresponde a 30% do valor do gasto per capita dos turistas da zona hoteleira. Vale lembrar que a calibragem deste parâmetro ponderou as necessidades de consumo e gasto destes visitantes, além de estar associado com a realidade dos gastos turísticos praticado no mercado cearense.

Portanto, o gasto turístico per capita diário dos visitantes das unidades imobiliárias para as configurações conservadora e agressiva são de, respectivamente, R\$ 138,00 e R\$ 181,00, conforme ilustrado na tabela 15.

Unidades Imobiliárias	Fronteira Conservadora	Fronteira Agressiva
Gasto per capita médio dos turistas dos meios de hospedagem (R\$ de 2010)	R\$ 1.295,00	R\$ 1.694,00
Permanência média dos turistas nos meios de hospedagem (dias)	2,8	2,8
Relação entre os gastos dos turistas das unidades imobiliárias e das unidades hoteleiras (%)	30%	30%
Gasto per capita diário dos turistas das unidades imobiliárias (R\$ de 2010 / dia)	R\$ 138,00	R\$ 181,00

Tabela 15 – Estimativa do gasto per capita diário dos turistas das unidades imobiliárias do Aquiraz Riviera

É importante ressaltar que as distorções provocadas na demanda turística e no gasto turístico não são proporcionais umas as outras e não estão distribuídas de maneira equidistantes do cenário referencial uma vez que o comportamento do mercado não é necessariamente simétrico ou linear.

Já no caso do multiplicador da receita, como este índice deve, de acordo com estudo da FIPE (2002), variar entre 1,73 e 2,03, e, anteriormente, havíamos arbitrado que no cenário referencial o valor seria a média entre os limites do intervalo, ou seja, 1,88, foi adotado para

as fronteiras conservadora e agressiva os valores do limite superior e inferior do intervalo a fim de obedecerem o intervalo definido pela FIPE (2002).

Portanto, conforme exposto na tabela 16, podemos observar os valores das variáveis econômicas médias e dos indicadores setoriais em cada uma das configurações projetadas após aplicarmos as distorções a partir do cenário referencial.

Variáveis e Indicadores	Fronteira Conservadora	Cenário Referencial	Fronteira Agressiva
<u>Zona Hoteleira</u>			
Taxa de Ocupação (%)	42%	51%	59%
Total de visitantes (anual)	159.870	194.128	224.579
Gasto Turístico per capita (R\$ de 2010)	R\$ 1.295	R\$ 1.461	R\$ 1.694
<u>Zona Imobiliária</u>			
Dias ocupados ao longo do ano (dias)	70	79	86
Gasto Turístico per capita diário (R\$ de 2010 / dia)	R\$ 138	R\$ 156	R\$ 181
Multiplicador da Receita	1,73	1,88	2,03

Tabela 16 – Variáveis econômicas médias e indicadores setoriais para cada uma das configurações projetadas

6.2 ESTIMATIVA DOS IMPACTOS ECONÔMICOS NAS FRONTEIRAS CONSERVADORA E AGRESSIVA COM A IMPLANTAÇÃO DO AQUIRAZ RIVIERA

Uma vez determinada as variáveis econômicas médias e os indicadores setoriais para as fronteiras conservadora e agressiva, empregou-se o modelo MGM para efetuar os cálculos e, desta forma, estimar os impactos econômicos para cada uma das configurações.

A adoção do modelo matemático MGM para o tratamento dos dados e discussão dos resultados de todas as configurações projetadas está vinculada com as suas características metodológicas e com a qualidade nos resultados em casos envolvendo impactos da implantação de empreendimentos turísticos em economias locais e regionais. Além disso, a discussão dos resultados do presente trabalho tem como objetivo principal se aprofundar na análise dos impactos do empreendimento Aquiraz Riviera no estado do Ceará de forma com que os cálculos possuam uma mesma metodologia, ou seja, os resultados sejam obtidos de um mesmo modelo matemático para todas as simulações.

Adicionalmente, é importante ressaltar que mesmo se tratando de uma configuração diferente à do cenário referencial, os resultados a serem alcançados a partir da flutuação das variáveis e indicadores também devem ser analisados como estimativas de cálculo, especialmente, pelo fato do empreendimento em questão ainda estar em fase de construção.

Em seguida, será estimado os impactos na Receita Turística Direta, no PIB Turístico, na Receita Tributária e na geração de novos empregos nas fronteiras conservadora e agressiva a partir da inserção do empreendimento Aquiraz Riviera.

6.2.1 Impacto na Receita Turística

O cálculo da estimativa da Receita Turística Direta envolve todas as receitas decorrentes dos gastos dos visitantes do empreendimento ao longo do ano. Para isto, foi mensurada a Receita Turística Direta gerada pelos gastos turísticos da demanda hoteleira e dos visitantes da zona imobiliária para as configurações conservadora e agressiva.

Especificamente no caso dos visitantes dos meios de hospedagem, a Receita Turística Direta estimada para as fronteiras conservadora e agressiva foi obtida a partir da distorção do número de visitantes e do gasto turístico per capita, conforme descritos na tabela abaixo.

Impacto na Receita Turística Direta proveniente dos visitantes da zona hoteleira	Fronteira Conservadora	Fronteira Agressiva
(1) Total de visitantes previsto (anual)	158.870	224.579
(2) Gasto Turístico per capita (R\$ de 2010)	R\$ 1.295	R\$ 1.694
(3) Receita Turística Direta (R\$ milhões de 2010) - (1) x (2)	R\$ 207	R\$ 380

Tabela 17 – Estimativa da Receita Turística Direta anual decorrente da demanda hoteleira do Aquiraz Riviera para as fronteiras conservadora e agressiva

Analisando os resultados obtidos acima, observamos que as distorções promovidas nas variáveis econômicas médias e nos indicadores setoriais foram capazes de gerar resultados bastante distintos para os panoramas em estudo.

Conforme ilustrado na tabela 17, a Receita Turística Direta anual estimada decorrente da implantação do Aquiraz Riviera foi de R\$ 207 milhões e R\$ 380 milhões para as fronteiras conservadora e agressiva. Em termos numéricos, a diferença entre os resultados dos dois cenários foi de R\$ 173 milhões, ou seja, o resultado alcançado na configuração agressiva corresponde a 183% da conservadora.

Do ponto de vista da demanda dos equipamentos imobiliários, o impacto na Receita Turística Direta estimada para as fronteiras conservadora e agressiva devido aos gastos dos visitantes da zona imobiliária foi estimado a partir da flutuação da ocupação das unidades ao longo do ano e do gasto turístico per capita diário, conforme ilustrado na tabela a seguir.

Impacto na Receita Turística Direta proveniente dos visitantes da zona imobiliária	Fronteira Conservadora	Fronteira Agressiva
(1) Total de visitantes previsto (anual)	12.400	12.400
(2) Gasto Turístico per capita diário (R\$ de 2010 / dia)	R\$ 138,00	R\$ 181,00
(3) Número total de dias de ocupação das unidades ao longo do ano (dias)	70	86
(4) Receita Turística Direta (R\$ milhões de 2010) - (1) x (2) x (3)	R\$ 119	R\$ 193

Tabela 18 – Estimativa da Receita Turística Direta anual decorrente dos gastos dos visitantes das unidades imobiliárias do Aquiraz Riviera para as fronteiras conservadora e agressiva

Baseado na tabela 18, nota-se que os valores das Receitas Turísticas Diretas nas configurações conservadora e agressiva estão próximos e apresentam um desempenho mais discreto se compararmos com os resultados decorrente dos gastos turísticos da demanda hoteleira. No entanto, analisando os resultados dentro do panorama cearense, as Receitas Turística Diretas estimadas possuem representatividade uma vez que correspondem a 3,7% e 6,0% da Receita Turística Direta projetada para o estado do Ceará em 2014 a qual foi de R\$ 3,2 bilhões.

Conseqüentemente, ao contemplar os gastos turísticos das zonas hoteleira e imobiliária do empreendimento, a Receita Turística Direta nas fronteiras conservadora e agressiva atingem o montante, respectivamente, de R\$ 326 milhões e R\$ 573 milhões. Comparativamente em relação à Receita Turística Direta produzida no estado do Ceará, os resultados das fronteiras conservadora e agressiva estimadas apresentam significância uma vez que correspondem, respectivamente, a 10% e 18% da Receita Turística Direta cearense projetada para 2014. Adicionalmente, analisando os dados acima, pode-se afirmar que, em ambos os casos, os resultados alcançados apresentam amplitude suficiente para provocar impactos na economia estadual, inclusive na projeção mais conservadora a qual corresponde a 10% da Receita Turística Direta do estado do Ceará.

Além disso, pode-se observar que a magnitude da distorção provocada pela flutuação das variáveis justifica a importância em construir e simular panoramas deslocados do referencial a qual não tinha levado em consideração possíveis oscilações do setor turístico e da economia.

Considerando o resultado da Receita Turística Direta no cenário referencial a qual foi estimada anteriormente em R\$ 435 milhões, nota-se que a flutuação dos índices provocou um descolamento da ordem de R\$ 247 milhões nos valores da Receita Turística Direta, sendo 25% para baixo (fronteira conservadora) e 32% para cima (fronteira agressiva) em relação ao cenário referencial. Esta amplitude dos resultados dos cenários está associada diretamente com magnitude das distorções da demanda turística e do gasto turístico em relação ao panorama referencial.

Vale a pena ressaltar que os gastos dos visitantes do empreendimento não se restringem apenas aos gastos associados à hospedagem, mas abrangem o consumo de insumos e serviços ligados a indústria do turismo, como transporte, entretenimento, alimentação, compras e outros. Portanto, as Receitas Turísticas Diretas provenientes dos gastos turísticos do empreendimento abrangem diversos setores da cadeia produtiva, promovendo impactos na economia local e estadual.

6.2.2 Impacto no PIB

Conforme já tratado anteriormente, para mensurar os efeitos provocados pela implantação do Aquiraz Riviera no PIB do município de Aquiraz e na Receita Turística do estado do Ceará, foi necessário estimar a Receita Turística Total decorrente da operação do empreendimento. Para isto, multiplicou-se o valor das Receitas Turísticas Diretas estimadas para as duas fronteiras em análise (calculadas no item anterior) pelo multiplicador de receita turística, conforme demonstrado a seguir.

Receita Turística Total	Fronteira Conservadora	Fronteira Agressiva
(1) Receita Turística Direta (R\$ milhões de 2010)	R\$ 326	R\$ 573
(2) Multiplicador de Receita Turística	1,73	2,03
(3) Receita Turística Total (R\$ milhões de 2010) - (1) x (2)	R\$ 563	R\$ 1.163

Tabela 19 – Estimativa da Receita Turística Total anual decorrente da implantação do Aquiraz Riviera para as fronteiras conservadora e agressiva

Com base nos dados da tabela 19, nota-se que há uma disparidade nos resultados estimados da Receita Turística Total das fronteiras conservadora e agressiva. A diferença da Receita Turística Total entre os dois panoramas é de R\$ 600 milhões o que é superior ao valor do PIB do município de Aquiraz projetado para 2014 o qual foi de R\$ 552 milhões. A diferença entre os valores das Receitas Turísticas Totais apresentaram esta grandeza em virtude das distorções provocada pelos indicadores anteriores se propagarem para o cálculo da Receita Turística Total. Assim, a distorção promovida pelo multiplicador de receita expandiu a amplitude nos resultados entre as configurações conservadora e agressiva.

Esta relação entre o impacto na geração de Receita Turística Total em função da flutuação do multiplicador de receita está ilustrada no gráfico 4 a qual apresenta a evolução da receita a partir da oscilação do multiplicador. Observa-se que apesar do intervalo dos limites do multiplicador ser apenas de 0,3 ou, aproximadamente, de 15% entre os valores, o descolamento provocado na Receita Turística Total foi significativo.

A Receita Turística Total anual estimada para as fronteiras conservadora e agressiva a partir do empreendimento entrar em plena operação foi de R\$ 563 milhões e R\$ 1,16 bilhão. Confrontando estes valores dentro do contexto estadual, notamos que a participação da Receita Turística Total anual das fronteiras conservadora e agressiva é, respectivamente, de 9,5% e 19,7% em relação à Receita Turística Total do estado do Ceará, a qual foi estimada em R\$ 5,9 bilhões para o ano de 2014. Isto demonstra que, tanto numericamente quanto percentualmente, o resultado da Receita Turística Total no caso da configuração agressiva foi bem superior, ou cerca de 2 vezes, ao valor calculado para a configuração conservadora.

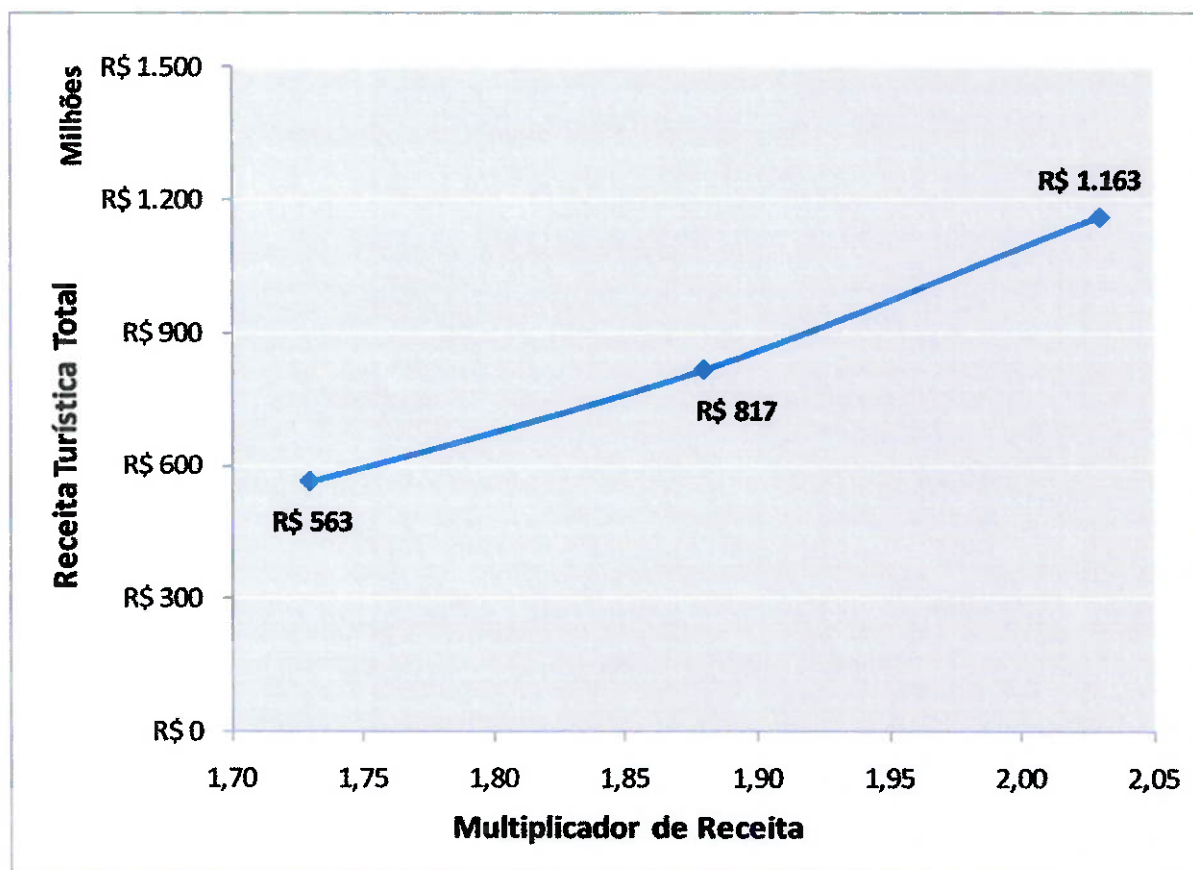


Gráfico 4 – Impacto da Receita Turística Total em função do multiplicador de receita turística

Comparativamente em relação à economia do município de Aquiraz, as estimativas da Receita Turística Total anual a ser gerada a partir da implantação do empreendimento demonstram que sua participação dentro do âmbito municipal é expressiva. O resultado obtido na projeção conservadora foi de R\$ 563 milhões o que corresponde a cerca de 102% do PIB de Aquiraz projetado para 2014, enquanto que na configuração agressiva, o resultado estimado ultrapassou o PIB de Aquiraz com um montante de R\$ 1,16 bilhão ou 210% do PIB.

Portanto, baseado nos resultados observados acima, pode-se afirmar que, para ambos as configurações projetadas, o empreendimento Aquiraz Riviera é capaz de trazer impactos significativos dentro do panorama turístico e econômico cearense tanto a nível municipal quanto no âmbito estadual, inclusive numa condição um pouco abaixo da média de mercado como no caso da fronteira conservadora.

6.2.3 Impacto na arrecadação fiscal

O estudo dos impactos da atividade turística na arrecadação fiscal visa avaliar o comportamento das receitas tributárias decorrente do fluxo de serviços e produtos consumidos dentro da cadeia produtiva de economias locais e regionais.

Desta forma, oscilações no número de visitantes e no gasto per capita afetarão o desempenho das receitas turísticas e, conseqüentemente, trarão efeitos sobre o recolhimento de impostos municipais e estaduais. Com isto, foi simulado o comportamento das receitas tributárias a partir da flutuação das variáveis econômicas e dos indicadores setoriais nas fronteiras conservadora e agressiva.

Assim, a arrecadação tributária anual de ISS e ICMS para as fronteiras conservadora e agressiva foram estimadas a partir da aplicação das respectivas alíquotas nas receitas turísticas projetadas de cada categoria e de acordo com o percentual de serviço prestado ou produto consumido, conforme ilustrado nas tabelas 20 e 21.

Na configuração conservadora, a estimativa de arrecadação fiscal por meio do ISS e ICMS apresenta valores bem diferentes, sendo que, no âmbito municipal, o montante projetado anual de tributos é de R\$ 9 milhões, enquanto que no contexto estadual a estimativa é da geração de R\$ 24 milhões em impostos, ou seja, a projeção de recolhimento fiscal municipal é quase 3 vezes inferior ao estadual.

Já na configuração mais agressiva, o volume de arrecadação fiscal previsto com a implantação do Aquiraz Riviera é de R\$ 15 milhões no caso do ISS e de R\$ 43 milhões por meio do ICMS.

Vale a pena ressaltar que dentre os gastos turísticos, a categoria de compras é responsável por gerar o maior montante de receita tributária em ambos os casos, sendo que o tributo recolhido é o ICMS. No caso da arrecadação do ISS, o entretenimento é o principal gerador de impostos, seguido das categorias hospedagem e transporte.

Categorias	%	Gastos Turísticos (R\$ milhões de 2010)	Classificação		Arrecadação Fiscal (R\$ milhões de 2010)	
			Serviços	Produtos	ISS	ICMS
		(1)	(2)	(3)	(1) x (2) x 5%	(1) x (3) x 17%
Hospedagem	14,5%	47,3	100%	0%	2,4	-
Transporte	8,9%	29,0	100%	0%	1,5	-
Entretenimento	20,7%	67,5	100%	0%	3,3	-
Alimentação	15,3%	49,9	50%	50%	1,2	4,2
Compras	33,6%	109,5	0%	100%	-	18,7
Outros	7,0%	22,8	50%	50%	0,6	1,9
TOTAL		R\$ 328			R\$ 9,0	R\$ 24,8

Tabela 20 – Estimativa do impacto na arrecadação fiscal anual pela implantação do Aquiraz Riviera na fronteira conservadora

Categorias	%	Gastos Turísticos (R\$ milhões de 2010)	Classificação		Arrecadação Fiscal (R\$ milhões de 2010)	
			Serviços	Produtos	ISS	ICMS
		(1)	(2)	(3)	(1) x (2) x 5%	(1) x (3) x 17%
Hospedagem	14,5%	83,1	100%	0%	4,2	-
Transporte	8,9%	51,0	100%	0%	2,5	-
Entretenimento	20,7%	118,6	100%	0%	5,9	-
Alimentação	15,3%	87,7	50%	50%	2,2	7,5
Compras	33,6%	192,5	0%	100%	-	32,7
Outros	7,0%	40,1	50%	50%	1,0	3,4
TOTAL		R\$ 573			R\$ 15,8	R\$ 43,6

Tabela 21 – Estimativa do impacto na arrecadação fiscal anual pela implantação do Aquiraz Riviera na fronteira agressiva

A projeção de receita tributária a partir da arrecadação fiscal de ISS nas fronteiras analisadas varia de R\$ 9 milhões a R\$ 15 milhões por ano. Estes valores possuem uma participação significativa em relação ao montante tributário de ISS projetado para o município de Aquiraz em 2014 o qual foi estimado em R\$ 3,5 milhões. No caso da configuração mais conservadora, o volume de receita tributária anual esperada é cerca de 2,6 vezes o montante da arrecadação de ISS prevista para 2014. Já na configuração agressiva, o valor estimado de receita tributária supera em mais de 4 vezes a expectativa de recolhimento fiscal pelo município, ou seja, o impacto na arrecadação fiscal municipal decorrente do empreendimento é expressivo. Apesar de ser numericamente superior ao valor do ISS, a estimativa de ICMS gerado a partir da implantação do empreendimento possui uma representatividade irrisória se comparada com a arrecadação fiscal estadual do Ceará. Em ambos os casos, o impacto fiscal esperado é inferior a 0,8% do total de ICMS recolhido no estado, o qual foi projetado em R\$ 5,9 bilhões em 2014.

O comportamento das receitas tributárias de ISS e ICMS nos cenários em análise é apresentado nos gráficos 5 e 6, inclusive demonstrando a sua relação com o volume de Receita Turística Direta produzida.

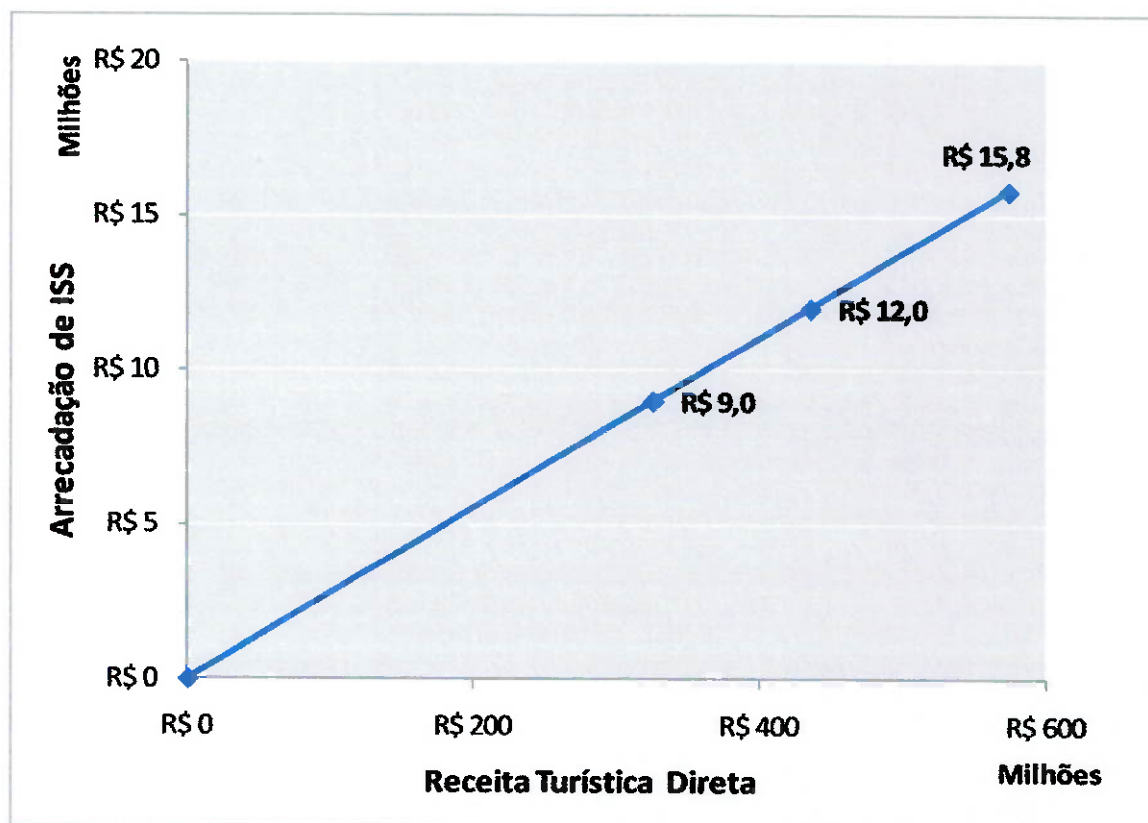


Gráfico 5 – Impacto da Receita Tributária de ISS em função da Receita Turística Direta

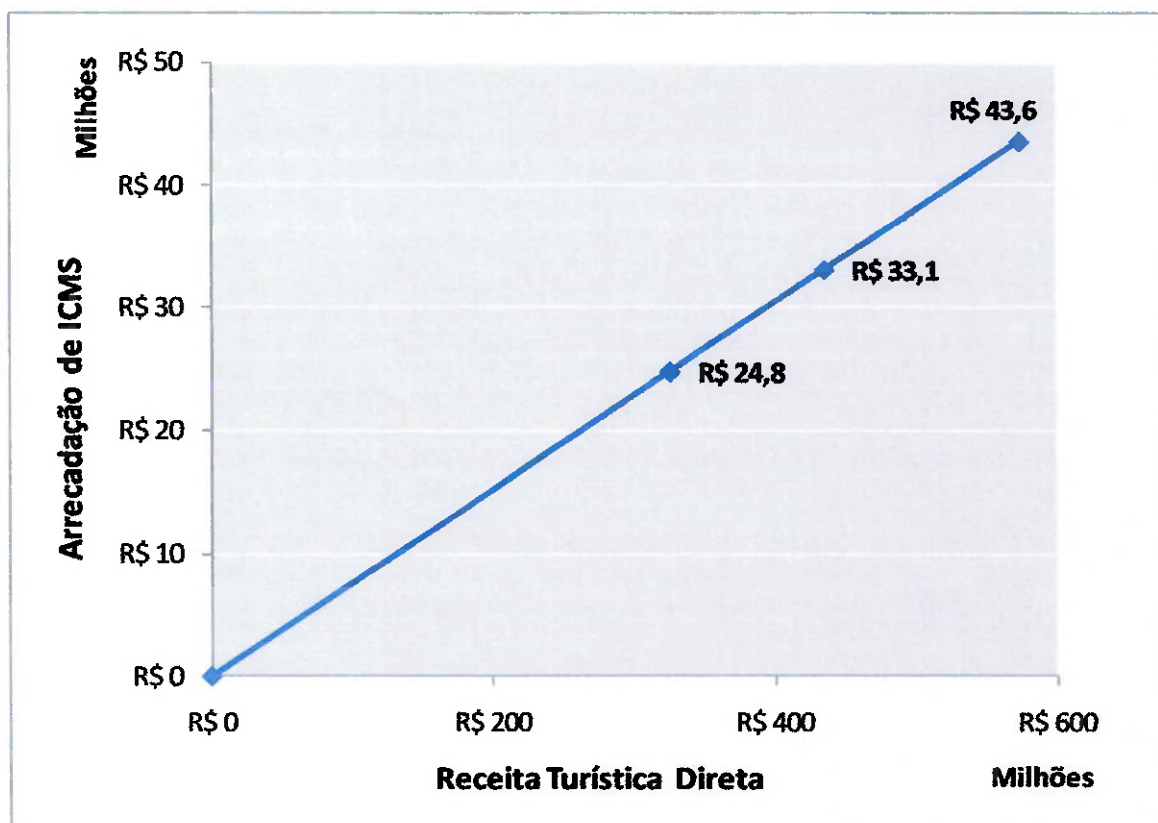


Gráfico 6 – Impacto da Receita Tributária de ICMS em função da Receita Turística Direta

Mesmo apresentando uma participação pequena em relação à receita tributária estadual, a estimativa de geração de ICMS é cerca de 2,7 vezes maior que a arrecadação municipal proveniente do ISS de forma que a participação do governo estadual é fundamental para a implantação destes novos empreendimentos turístico-imobiliários. Isto se deve não só pelo fato do volume fiscal de ICMS ser superior ao do ISS, mas, principalmente, em razão do montante de recolhimento fiscal estadual ser da ordem dos bilhões de reais enquanto nos municípios cearenses este valor ainda é na casa dos milhões de reais. Este descolamento de receitas tributárias faz com que o papel do estado seja estratégico na implantação de novos empreendimentos turístico-imobiliários, especialmente, nos casos em que houver a necessidade de grandes investimentos por parte da iniciativa pública em obras de infraestrutura.

Vale a pena ressaltar que, tanto no caso do ISS quanto para o ICMS, o cálculo da arrecadação tributária foi efetuado a partir dos gastos turístico diretos, ou seja, os serviços e produtos consumidos diretamente pelos visitantes. Além disso, arbitrou-se a premissa de que todos os insumos ou mercadorias consumidas pelos turistas do empreendimento foram produzidos no

estado do Ceará de forma com que toda a receita fiscal proveniente dos gastos turísticos fosse destinada integralmente para o estado.

Paralelamente, se analisarmos a projeção de arrecadação fiscal anual do ISS e ICMS em conjunto, percebe-se que a receita tributária direta estimada é significativa, sendo para as fronteiras conservadora e agressiva de, respectivamente, R\$ 33 milhões e R\$ 59 milhões. Desta forma, considerando que no caso em estudo a iniciativa pública aportará aproximadamente R\$ 110 milhões para a construção de obras de infra-estrutura necessária para a operação do empreendimento, pode-se constatar que seria preciso entre 2 (fronteira agressiva) e 4 (fronteira conservadora) anos a fim do investimento retornar para as contas públicas por meio de receitas tributárias.

Esta contrapartida é um desembolso implícito do governo e pode ser oferecida na forma de incentivos fiscais, subsídios, financiamentos, doação de imóveis ou até mesmo investimentos em infra-estrutura, mas que deve ser recuperado por meio da geração de tributos.

Esta comparação é importante, pois se trata de uma análise de custo-benefício a fim do poder público determinar ou direcionar seus investimentos para o desenvolvimento de novos empreendimentos. Além disso, a partir destes cálculos, estados e municípios podem dimensionar a contrapartida financeira a ser negociada com a iniciativa privada, visando estimular o desenvolvimento socioeconômico das comunidades sem comprometer as receitas públicas.

Acima de tudo, a análise e quantificação da arrecadação de tributos provenientes de empreendimentos ainda em projeto permitem a estados e municípios estruturar de maneira eficiente sua política de planejamento e orientar seus investimentos de acordo com os interesses públicos.

6.2.4 Impacto na geração de empregos

A geração de novos postos de trabalho a partir da atividade turística está associada com o comportamento das receitas ou rendas provenientes deste mercado e que alavancam diversos setores da economia.

Para estimar os reflexos do empreendimento na população economicamente ativa do Ceará, foi empregado em nossos cálculos o valor das Receitas Turísticas Totais e o índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística.

O índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística representa a capacidade de criação de novos empregos de uma região ou localidade a partir da geração de um determinado montante de receita turística. Este índice varia de acordo com o desenvolvimento turístico e sócio-econômico da região em estudo e, na maioria dos casos, seu valor flutua entre a faixa de 10 a 50 empregos por cada milhão de receita turística produzida. (CHANG, 2001)

Esta amplitude no intervalo entre o valor inferior e superior do índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística produzida registrados na maioria dos países, isto é, a fronteira superior corresponde a cinco vezes o valor da fronteira inferior, é um reflexo da diversidade dos impactos da atividade turística na economia. Este índice apresenta resultados bastante distintos não só de país para país, mas em cidades próximos de um mesmo estado ou país em razão das características turísticas e econômicas de cada região.

Deste modo, o emprego das fronteiras inferior e superior nos cálculos produzirá um descolamento grande para cima e para baixo no impacto de geração de novos empregos, distorcendo os resultados. Assim, para este estudo, o índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística para as fronteiras conservadora e agressiva será arbitrado como sendo o mesmo do cenário referencial o qual representa a média nacional.

O valor do índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística gerada no panorama turístico brasileiro foi de 28,9 em 2009, segundo dados coletados da WTTC (2009), e se encontra próximo ao valor médio do intervalo medido nas economias mundiais (entre 10 e 50), ou seja, índice brasileiro está próximo de 30.

Conforme ilustrado na tabela 22 e no gráfico 7, a projeção da geração de novos empregos diretos e indiretos na economia decorrente da inserção do Aquiraz Riviera no mercado foi de 16.271 e 33.611 para as fronteiras conservadora e agressiva. Nota-se que a amplitude dos resultados está relacionada com o desempenho das receitas turísticas totais estimadas para as configurações em análise, sendo que em ambos os casos os montantes projetados impactam de maneira magnitude significativa na economia municipal e estadual.

Impactos na geração de empregos	Fronteira Conservadora	Fronteira Agressiva
(1) Receita Turística Total (R\$ milhões de 2010)	R\$ 563	R\$ 1.163
(2) Índice de emprego por R\$ milhão de Receita Turística	28,9	28,9
(3) Número de Empregos gerados – (1) x (2) / 1.000.000	16.271	33.611

Tabela 22 – Estimativa da geração de empregos diretos e indiretos nas fronteiras conservadora e agressiva

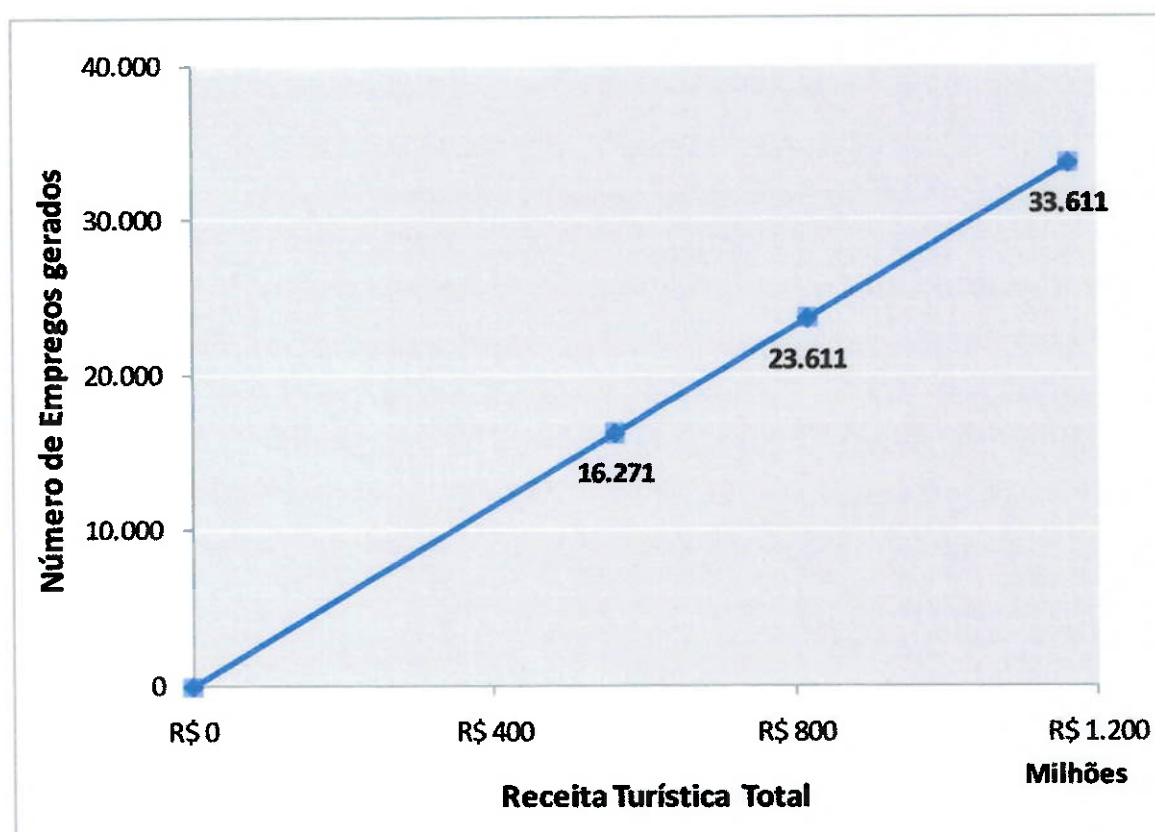


Gráfico 7 – Impacto na geração de empregos em função da Receita Turística Total

É importante lembrar que como, anteriormente, foi arbitrada a premissa de que os serviços prestados e os insumos produzidos destinados aos gastos turísticos envolveriam apenas a cadeia produtiva do estado do Ceará, os empregos diretos e indiretos gerados a partir da implantação do empreendimento serão absorvidos exclusivamente pela economia cearense.

Desta forma, considerando que a projeção do número de empregos da indústria do turismo no Ceará foi estimada em 391.411 para o cenário de 2014, os novos postos de trabalho gerados na cadeia produtiva em virtude da implantação do Aquiraz Riviera para as configurações conservadora e agressiva representam, respectivamente, 4,2% e 8,6% do contingente projetado para o estado em 2014.

Analisando os resultados, percebe-se que em ambos os casos a estimativa do número de empregos diretos e indiretos gerados a partir da implantação do empreendimento demonstra que o Aquiraz Riviera trará efeitos significativos para população economicamente ativa do estado do Ceará. Além disso, aprofundando-se nos dados acima, nota-se que o resultado estimado para a fronteira agressiva é algo não só expressivo dentro do município de Aquiraz, mas vultoso em se tratando de um empreendimento. Já no caso da configuração conservadora, os resultados estimados são significativos e, inclusive, superam as expectativas iniciais dos empreendedores os quais previam uma geração de cerca de 10.000 novos postos de trabalho direta e indiretamente na economia após o empreendimento estar em pleno funcionamento.

7. CONCLUSÕES

Nos últimos 50 anos, a indústria do turismo no mundo cresceu a um ritmo superior ao da economia e se tornou um dos segmentos mais estratégicos no desenvolvimento socioeconômico de muitos países.

No Brasil, o setor turístico, apesar de possuir uma posição discreta dentro do contexto mundial, em 2009, movimentou cerca de R\$ 190 bilhões em receitas e foi responsável por empregar de maneira direta mais de 2,2 milhões de pessoas, segundo dados da WTTC (2009). Além disso, nos últimos anos, o setor tem atraído vultosos investimentos de origem pública e privada destinados, principalmente, a obras de infra-estrutura e a expansão da oferta turística.

Dentro deste panorama, tem-se destacado, especialmente no Nordeste, o desenvolvimento de empreendimentos com uma tipologia diferenciada a qual engloba o mercado turístico e imobiliário. Estes novos empreendimentos, caracterizados pela presença de produtos imobiliários e de base imobiliária, são chamados de turístico-imobiliários e apresentam uma combinação de equipamentos destinados a exploração hoteleira, atividade turística e desenvolvimento imobiliário dentro de um mesmo complexo.

Em virtude do porte e do volume de investimento envolvido, a inserção destes empreendimentos no mercado deve ocorrer de uma maneira planejada e integrada, permitindo com que a demanda turística e imobiliária seja capaz de absorver a oferta produzida. Deste modo, fatores como o preço praticado, a formatação e concepção do produto, o planejamento e faseamento do projeto, o público alvo, a velocidade de vendas, a oferta competitiva e a demanda potencial são vitais para que o empreendimento atinja as expectativas dos empreendedores, seja no curto ou no longo prazo. Assim, é fundamental que os empreendedores do Aquiraz Riviera monitorem o comportamento destes indicadores com o intuito de dimensionar a quantidade e o tamanho das unidades hoteleiras e imobiliárias a serem lançadas em cada etapa do empreendimento.

Além disso, a implantação e operação destes empreendimentos também envolvem a participação da iniciativa pública por meio da estruturação de linhas de crédito e financiamentos, elaboração de campanhas publicitárias de marketing, investimentos em infra-estrutura e pela concessão de incentivos fiscais.

Esta contrapartida financeira concedida pelo poder público é imprescindível para a tomada de decisão de empreendedores já que a qualidade de investimento do empreendimento muda drasticamente caso estes custos forem assumidos pelos empreendedores. Particularmente no caso do Aquiraz Riviera, o governo do estado do Ceará será responsável por desembolsar mais de R\$ 110 milhões para a construção de obras de infra-estrutura o que representa 28% do PIB registrado no município de Aquiraz em 2007 (IBGE, 2009), ou seja, seria inviável para o município conceder este montante de contrapartida financeira para um único empreendimento. Paralelamente, considerando que para a construção da unidade de ensino profissionalizante do município de Aquiraz o governo do estado investirá cerca de R\$ 5,6 milhões até o final de 2010, assim, o montante a ser aportado durante a implantação do Aquiraz Riviera é significativo uma vez que corresponde a 19 unidades escolares de ensino profissionalizante.

Deste modo, apesar dos empreendimentos turístico-imobiliários estimularem a economia municipal e estadual por meio da geração de receitas turísticas, aumento do número de empregos e incremento na arrecadação fiscal, a iniciativa pública deve analisar com profundidade o custo-benefício em conceder contrapartida financeira para o desenvolvimento destes empreendimentos.

Adicionalmente, a geração de receita tributária ao longo da cadeia produtiva por meio da implantação do empreendimento faz com que a contrapartida financeira aportada pelo poder público seja recuperada por meio da arrecadação de impostos. Neste sentido, apesar de ser uma tarefa difícil, a iniciativa pública tem como responsabilidade o dimensionamento do montante de contrapartida financeira a ser concedida a fim de que as receitas tributárias provenientes da operação do empreendimento ultrapassem o valor aportado pelo governo no curto prazo.

No presente trabalho, estudou-se o comportamento da arrecadação fiscal do ISS e ICMS a partir da inserção do empreendimento no mercado com o propósito de estimar o impacto na economia municipal e estadual. Apesar do volume estimado de arrecadação fiscal do ICMS ser, em torno, de 2,7 vezes superior a da receita do ISS, a sua representatividade é insignificante dentro do panorama estadual, enquanto que a receita tributária de ISS do município de Aquiraz poderá triplicar após a implantação do empreendimento. Além disso, no caso aqui analisado, os resultados demonstraram que seria necessário em torno de 4 anos para

que o montante de impostos arrecadado com a implantação do empreendimento Aquiraz Riviera superasse a contrapartida pública do governo do estado. Este prazo pode ser considerado curto se comparado com outros casos os quais o poder público concede incentivos fiscais acima de 10 anos. Ademais, a arrecadação fiscal anual projetada é da ordem dos R\$ 34 milhões e que corresponde a construção de aproximadamente 6 unidades de ensino profissionalizante no estado do Ceará por ano, ou seja, é um volume representativo para o poder público.

Simultaneamente, analisou-se os efeitos provocados na receita turística, no PIB e na geração de novos empregos pela implantação do empreendimento turístico-imobiliário Aquiraz Riviera. Os resultados obtidos demonstraram que o empreendimento tem capacidade de produzir impactos de forma significativa na economia, tanto a nível municipal quanto no âmbito estadual, mesmo nos casos em que as variáveis econômicas e os indicadores setoriais, como o gasto per capita, o multiplicador de receita e o número de visitantes, apresentarem um desempenho abaixo da média do mercado. A receita turística projetada decorrente dos gastos dos turistas do empreendimento superou o PIB municipal de Aquiraz, possibilitando que o município duplique a sua geração de receitas e, desta forma, se torne a 6ª economia do estado do Ceará.

No entanto, apesar de ser atrativo do ponto de vista econômico para municípios e estados, deve-se lembrar que o desenvolvimento de novos empreendimentos turístico-imobiliários não é uma tarefa simples e envolve altos riscos. Isto porque, desde a fase de projeto, o desempenho do empreendimento está vinculado a fatores turísticos e imobiliários de inserção mercadológica, disponibilidade de infra-estrutura capaz de atender as necessidades do empreendimento e a participação do poder público. Caso o empreendimento não seja planejado da maneira correta, o mesmo será um fracasso e haverá enormes prejuízos para o empreendedor, o município e o estado. Assim, cabe a iniciativa pública o senso crítico de avaliar a exeqüibilidade dos projetos de forma a priorizar e direcionar seus esforços para o desenvolvimento de empreendimentos estruturados e planejados.

Desta maneira, o estudo e a discussão dos impactos econômicos decorrentes da implantação de empreendimentos turístico-imobiliários são de vital importância para o desenvolvimento de estados e municípios pelo fato de fornecerem dados e informações necessárias para avaliar e mensurar os benefícios socioeconômicos gerados por estes empreendimentos.

Entretanto, devido a heterogeneidade dos empreendimentos turístico-imobiliários e a diversidade do setor, o cálculo dos impactos econômicos decorrente da atividade turística, especialmente em casos envolvendo estes empreendimentos, é complexo e envolve o estudo do fluxo dos gastos turísticos diretos e indiretos dentro da cadeia produtiva.

Deste modo, diante da abrangência dos impactos da atividade turística a qual movimentava mais de 50 setores da economia, foi necessário, para este trabalho, arbitrar algumas premissas de cálculo com o propósito de mensurar os efeitos da inserção do empreendimento na economia municipal e estadual. Do ponto de vista do empreendimento, como não há uma definição do montante total de unidades hoteleiras e imobiliárias e o seu respectivo lançamento para o mercado, adotou-se uma tipologia de produto e um faseamento do empreendimento de maneira a quantificar, ao longo do tempo, a evolução da oferta turística.

No caso da demanda hoteleira projetada, a mesma foi admitida como sendo uma demanda adicional para o estado do Ceará em razão da dificuldade em mensurar o número de visitantes absorvidos pelo Aquiraz Riviera proveniente dos outros meios de hospedagem do estado. Já para a estimativa da demanda destinada para a zona imobiliária, foi considerada a premissa de que as unidades imobiliárias unifamiliares ou multifamiliares seriam exclusivamente destinadas a 2ª residência, não fazendo parte de um pool imobiliário voltado para a exploração hoteleira. Além disso, foi arbitrada a premissa de que a demanda hoteleira e imobiliária potencial teria capacidade suficiente para absorver todas as unidades lançadas de acordo com o faseamento do empreendimento.

No caso da arrecadação fiscal, como a incidência do imposto é realizada na cidade ou estado onde o insumo foi produzido, a receita tributária proveniente dos gastos dos visitantes do empreendimento é distribuída para cada um dos estados geradores de produtos e serviços. Assim, a complexidade em se calcular com precisão o montante de imposto gerado e arrecadado por cada estado resultou na arbitragem de que a receita fiscal proveniente dos gastos turísticos fosse destinada integralmente para o estado do Ceará.

É importante frisar ao leitor que a decisão de adotar estas premissas está alinhada diretamente com os objetivos deste estudo cujo foco é analisar e estimar os impactos econômicos decorrente da implantação de um empreendimento turístico-imobiliário dentro do cenário turístico e econômico do Ceará. Desta forma, os critérios estabelecidos neste trabalho para a

determinação destas arbitragens tiveram como finalidade minimizar as distorções dos resultados.

Neste sentido, os resultados alcançados e discutidos neste estudo estão vinculados não só com as variáveis econômicas, indicadores setoriais e o modelo matemático utilizado, mas, principalmente, com as premissas de cálculo arbitradas as quais abrangeram aspectos econômicos e mercadológicos. Como recomendação de trabalhos futuros, fica a sugestão de ampliar e se aprofundar na discussão dos impactos provocados nos resultados em virtude da arbitragem destas premissas bem como a aplicação de outro modelo matemático para a análise e o tratamento dos dados.

Por fim, o presente trabalho pretende se tornar um instrumento de apoio para os stakeholders (poder público, iniciativa privada e a comunidade local) envolvidos no desenvolvimento socioeconômico de municípios e estados com o intuito de aperfeiçoar ações e diretrizes de planejamento do setor, estruturar novos empreendimentos turístico-imobiliários, dimensionar a contrapartida financeira pública, etc. Além disso, é importante lembrar que, em virtude de movimentar diversos setores da economia, o desenvolvimento turístico-imobiliário requer um planejamento coordenado por parte de empreendedores e dos órgãos públicos de forma com que a implantação de novos empreendimentos turísticos, imobiliários e hoteleiros seja um instrumento de melhoria social, cultural, ambiental, econômica e política de comunidades locais.

LISTA DE REFERÊNCIAS

- ASMUSSEN, M. W. **Ciclos de oferta de hospedagem comercial transeunte - impacto na rentabilidade dos investimentos em empreendimentos hoteleiros**. 2004. 92 p. Dissertação (Mestrado) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.
- BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN). Brasília. Apresenta dados e informações de indicadores da economia brasileira. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br>>. Acesso em: 15 abr. de 2009.
- BANCO NACIONAL DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL (BNDES). Rio de Janeiro. Apresenta informações setoriais e econômicas do turismo, investimentos em infra-estrutura. Disponível em: <<http://www.bndes.gov.br>>. Acesso em: 25 out. 2009.
- BARBERO, S. M. **Estratégias para escolha do público alvo e ajuste de empreendimentos hoteleiros à demanda como condicionantes de seu desempenho no mercado de São Paulo**. 2003. 56 p. Monografia (MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil, com ênfase em Real Estate) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo. Programa de Educação Continuada em Engenharia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.
- BENI, M. C. **Análise estrutural do turismo**. 4ª ed. São Paulo: SENAC, 2001. 516p.
- BRASIL. Constituição (1998). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1998.
- _____. Presidência da República. **Lei Complementar nº 116**, de 31 de jul. de 2003. Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LCP/Lcp116.htm>. Acesso em: 11 dez. de 2009.
- BSH INTERNATIONAL. **Investimentos no Brasil: Hotéis & Resorts 2008**. São Paulo, outubro de 2008. Disponível em <<http://www.bshinternational.com>>. Acesso em: 10 fev. 2009.
- _____. **Resorts no Brasil – 2008**. São Paulo, maio de 2008. Disponível em <<http://www.bshinternational.com>>. Acesso em: 15 set. 2009.
- BULL, A. **The economics of travel and tourism**. New York: Wiley Halsted Press, 1991. 246p.
- CEARÁ. **Decreto nº 24.569**, de 31 de jul. de 1997. Consolida e regulamenta a legislação do Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação (ICMS), e dá outras providências. Disponível em: <http://www.sefaz.ce.gov.br/content/aplicacao/internet/legislacao_download/ano_2007/decreto_ricms/24569.pdf>. Acesso em: 12 dez. 2009.

CHANG, W. H. **Variations in multipliers and related economic ratios for recreation and tourism impact analysis**. 2001. 150 p. Dissertation submitted to Michigan State University, Department of Park, Recreation and Tourism Resources. Disponível em: <<http://www.msu.edu/~changwe4/dissertationWHCabs.pdf>>. Acesso em: 15 jul. 2009.

CLARK, G. L.; FELDMAN, M. P.; GERTLER, M. S. **The Oxford handbook of economic geography**. Oxford: Oxford University Press, 2000. 742 p.

FRECHTLING, D. C. Assessing the impacts of travel and tourism: Measuring economic benefits. In RITCHIE, J. R. B.; GOELDNER, C. R. **Travel, Tourism and Hospitality Research: A Handbook for Managers and Researchers**. 2nd ed. New York: John Wiley & Sons, 1994.

_____. Assessing the impacts of travel and tourism: Introduction to travel impact estimation. In RITCHIE, J. R. B.; GOELDNER, C. R. **Travel, Tourism and Hospitality Research: A Handbook for Managers and Researchers**. 2nd ed. New York: John Wiley & Sons, 1994.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS (FGV); INSTITUTO BRASILEIRO DE TURISMO (EMBRATUR). **Mercado de Turistas Estrangeiros de Segunda Residência no Brasil**. Disponível em <<http://www.turismo.gov.br/dadosefatos>>. Acesso em: 10 mar. 2009.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS (FIPE); INSTITUTO BRASILEIRO DE TURISMO (EMBRATUR). **Caracterização e dimensionamento do turismo doméstico no Brasil**. 3 v. São Paulo: FIPE, 2002.

_____. **Impacto econômico do Turismo, avaliado pela (CST): Conta Satélite de Turismo**. São Paulo: FIPE, 2002. 122 p.

_____. **Caracterização e dimensionamento do turismo doméstico no Brasil: 2002 e 2006**. São Paulo: mar. 2007. Disponível em <<http://www.turismo.gov.br/dadosefatos>>. Acesso em: 7 jul. 2009.

GIMENEZ, L. C. P.; SAAB, W.G.L. Flats, apart-hotéis ou hotéis-residência: caracterização e desempenho no Brasil e no município de São Paulo. **BNDES Setorial**. Rio de Janeiro, setembro de 2001. n. 14. p. 137-157. Disponível em <<http://www.bndes.gov.br>>. Acesso em: 12 abr. 2009.

GORINI, A. P. F.; MENDES, E. F. Setor de turismo no Brasil: segmento de hotelaria. **BNDES Setorial**. Rio de Janeiro, setembro de 2005. n. 22. p. 111-150. Disponível em <<http://www.bndes.gov.br>>. Acesso em: 11 abr. 2009.

GUIA QUATRO RODAS: Brasil 2006. São Paulo: Ed. Abril, 2006. 960 p.

INFOHB. São Paulo: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB), jul. 2009. n. 24, ano 4. Disponível em <<http://www.fohb.com.br>>. Acesso em: 10 dez. 2009.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Rio de Janeiro. Apresenta dados e estatísticas econômicas de estados e municípios brasileiros. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 10 dez. de 2009.

_____. **Economia do turismo: uma perspectiva macroeconômica 2000-2005.** Rio de Janeiro, 2008. 56 p. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 20 abr. 2009.

_____. **Sistema de Contas Nacionais: Brasil 2003-2007.** Rio de Janeiro, 2009. 96 p. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 20 maio 2009.

_____. **Síntese de Indicadores Sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira 2007.** Rio de Janeiro, 2007. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 5 ago. 2009.

INSTITUTO BRASILEIRO DE TURISMO (EMBRATUR). **Anuário estatístico EMBRATUR.** 2008. v. 35. Disponível em <<http://www.turismo.gov.br/dadosefatos>>. Acesso em: 12 mar. 2009.

_____. **Estudo da demanda turística internacional 2005-2007.** Brasília, dezembro de 2008. Disponível em <<http://www.turismo.gov.br/dadosefatos>>. Acesso em: 12 mar. 2009.

INSTITUTO DE PESQUISA E ESTRATÉGIA ECONÔMICA DO CEARÁ (IPECE). **Apresenta estudos econômicos e indicadores sociais do estado do Ceará.** Disponível em: <<http://www.ipece.ce.gov.br>>. Acesso em: 15 set. 2009.

_____. SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO (SEPLAG). **Ceará: Resultados do Produto Interno Bruto (PIB) - 1º Trimestre/2009.** Fortaleza, junho de 2009. Disponível em: <<http://www.ipece.ce.gov.br>>. Acesso em: 25 set. 2009.

INTERNATIONAL CONGRESS AND CONVENTION ASSOCIATION (ICCA). **Statistics Report: The International Association Meetings Market 2008.** Apresenta dados e informações sobre feiras e eventos em todo o mundo. Amsterdã, maio de 2009. Disponível em: <<http://www.iccaworld.com/cnt/docs/2008-Statistics-Report-CountryCity-Rankings.pdf>>. Acesso em: 14 de ago. 2009.

LOBO, L. Explosão de Investimentos. *Revista Real Estate Market*, São Paulo, n. 6, ano 2, p. 6-22, 2008.

MARINO NETO, J. E. Condomínio Hoteleiro: lei deve refletir interesses nacionais. *Revista Hotelnews*. São Paulo, n. 316, p. 74-75, 2003.

MATTOS, A. C. **Diretrizes para o dimensionamento do número de unidades habitacionais de hotéis resort.** 2004. 108 p. Dissertação (Mestrado) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

MEDLIK, S. **Dictionary of travel, tourism and hospitality.** 3rd ed. Oxford: Butterworth-Heinemann, 2003. 273 p.

MINISTÉRIO DO TURISMO. **Plano Nacional de Turismo: 2007/2010 – Uma viagem de inclusão.** Brasília: jun. 2007. Disponível em <<http://www.turismo.gov.br>>. Acesso em: 17 abr. 2009.

_____. **Estatísticas básicas de turismo.** Brasília: set. de 2008. Disponível em <<http://www.turismo.gov.br>>. Acesso em: 25 abr. 2009.

_____. **19º Relatório de Atividades:** novembro de 2007 a fevereiro de 2008. Brasília: abr. de 2008. Disponível em <<http://www.turismo.gov.br>>. Acesso em: 30 ago. 2009.

_____. FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS (FGV). **Pesquisa anual de conjuntura econômica do turismo.** Fevereiro de 2009. 24 p. ano V. Disponível em <<http://www.turismo.gov.br/dadosefatos>>. Acesso em: 1 abr. 2009.

PORTER, M. E. **The competitive advantage of nations.** New York: Free Press, 1998. 855 p.

PROPST, D. B.; STYNES, D. J.; CHANG, W. H.; JACKSON, R. S. **Estimating the local economic impacts of recreation at Corps of Engineers projects – 1996.** Michigan State University, set. 1998. Disponível em: <<http://www.msu.edu/course/prt/840/econimpact/pdf/ce456.pdf>>. Acesso em: 20 jul. 2009.

REVISTA EXAME: Maiores e Melhores. São Paulo: Ed. Abril, jun. 2009.

ROCHA LIMA JUNIOR, J. **Arbitragem de valor de portfólios de base imobiliária.** São Paulo: EPUSP, 1994. 58 p. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/132).

SAAB, W.G.L. Considerações sobre o desenvolvimento do setor de turismo no Brasil. **BNDES Setorial.** Rio de Janeiro, setembro de 1999. n. 10. p. 285-312. Disponível em <<http://www.bndes.gov.br>>. Acesso em: 10 abr. 2009.

SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DO CEARÁ (SEFAZ). Fortaleza. Apresenta dados e informações sobre as finanças públicas do estado do Ceará. Disponível em: <<http://www.sefaz.ce.gov.br>>. Acesso em: 12 dez. de 2009.

SECRETARIA DE TURISMO DO ESTADO DO CEARÁ (SETUR). Fortaleza. Apresenta dados e pesquisas sobre o turismo no Ceará. Disponível em: <<http://www.setur.ce.gov.br>>. Acesso em 14 mar. 2009.

_____. **Indicadores Turísticos do Ceará: 1995/2006.** Fortaleza, maio de 2007. Disponível em <<http://www.setur.ce.gov.br/categoria5/pdf>>. Acesso em: 5 mar. 2009.

_____. **Estudos Turísticos da SETUR: Posicionamento e Competitividade do Turismo do Ceará no Contexto Regional nº 5.** Fortaleza, setembro de 2002. 14p. Disponível em <www.setur.ce.gov.br/categoria5/pdf>. Acesso em: 3 mar. 2009.

_____. **Estudos Turísticos da SETUR: Considerações sobre os Mercados Emissores Potenciais de Turismo Para o Ceará nº 22.** Fortaleza, maio de 2005. 13p. Disponível em <<http://www.setur.ce.gov.br/categoria5/pdf>>. Acesso em: 3 mar. 2009.

_____. **Estudos Turísticos da SETUR: Evolução do Turismo no Ceará nº 17 – 2ª Ed.** Fortaleza, fevereiro de 2006. 13p. Disponível em <<http://www.setur.ce.gov.br/categoria5/pdf>>. Acesso em: 3 de mar. 2009.

_____. **Estudos Turísticos da SETUR: Mercado Turístico e Oportunidades de Investimentos no Ceará nº 19.** Fortaleza, janeiro de 2005. 18p. Disponível em <<http://www.setur.ce.gov.br/categoria5/pdf>>. Acesso em: 30 de mar. 2009.

SRI INTERNATIONAL. **The 2005 Golf Economic Report.** Menlo Park, jan. 2008. Disponível em <<http://www.golf2020.com/reports/2005GolfEconomy%20Report.pdf>>. Acesso em: 12 maio 2009.

STYNES, D. J. **Approaches to estimating economic impacts of tourism; some examples.** Michigan State University, 1999. Disponível em <<http://www.msu.edu/user/stynes/pubs.htm>>. Acesso em: 10 jul. 2009.

_____. **Economic impacts of tourism.** University of Illinois, 1997. Disponível em <<http://www.msu.edu/user/stynes/pubs.htm>>. Acesso em: 10 jul. 2009.

U.S. DEPARTMENT OF COMMERCE. **Regional Multipliers: A User Handbook for the Regional Input-Output Modeling System (RIMS II).** 3rd ed. Washington: U.S. Government Printing Office, mar. 1997. Disponível em <<http://www.bea.gov/regional/rims/>>. Acesso em: 5 jul. 2009.

UNITED NATIONS (UN); WORLD TOURISM ORGANIZATION (UNWTO); COMMISSION OF EUROPEAN COMMUNITIES; ORGANIZATION FOR ECONOMIC CO-OPERATION AND DEVELOPMENT (OECD). **2008 Tourism Satellite Account: Recommended Methodological Framework (TSA: RMF 2008).** Luxembourg, Madrid, New York, Paris: United Nations, 2008. Disponível em <<http://unstats.un.org/unsd/tradeserv/TSA/RMF2008editedwhitecover.pdf>>. Acesso em: 12 set. 2009.

VASQUES, C.; CANTERAS, D.; MOURA, G. **Tourism-Real Estate Investments in Brazil – New Findings.** São Paulo, janeiro de 2007. Disponível em <<http://www.hvs.com>>. Acesso em: 15 mar. 2009.

WORLD TOURISM ORGANIZATION (UNWTO). **Tourism Highlights 2008 Edition.** Apresenta dados e informações sobre o turismo no mundo. Disponível em: <<http://www.unwto.org>>. Acesso em: 10 mar. 2009.

_____. **UNWTO World Tourism Barometer.** Madrid, v. 7, n. 1, jan. 2009. Disponível em <<http://www.unwto.org>>. Acesso em: 20 maio 2009.

WORLD TRAVEL & TOURISM COUNCIL (WTTC). **Progress and Priorities 2008/09.** Apresenta dados e informações sobre a atividade turística em todo o mundo. Disponível em: <<http://www.wttc.org>>. Acesso em: 12 abr. 2009.

_____. **Travel & Tourism Economic Impact 2009: Brazil.** London, mar. 2009. Disponível em <<http://www.wttc.org>>. Acesso em: 5 ago. 2009.

APÊNDICE A

ITEM 1 – EVOLUÇÃO DO FLUXO DE TURISTAS INTERNACIONAIS NO BRASIL

Nos últimos 50 anos, o número de viagens nacionais e internacionais realizadas em todo o mundo cresceu de forma acelerada impulsionado pelo aumento da renda per capita dos habitantes, pela melhoria de tecnologia relacionada ao setor de transporte e comunicação e pela globalização a qual incentivou o turismo destinado aos negócios.

No Brasil, a divulgação da imagem no exterior, a melhoria de infra-estrutura e o aumento da oferta hoteleira foram os principais fatores que estimularam o crescimento do fluxo de turistas internacionais e, conseqüentemente, o aumento da receita turística. Esta expansão fez com que o Brasil, praticamente, quadruplicasse o seu *market share* dentro do continente americano no total de entrada de turistas internacionais, passando de meros 1,2% em 1990 para 4,1% no ano 2000, segundo dados da OMT (2009). Nos últimos 10 anos, o fluxo de turistas internacionais em meios de hospedagens no Brasil apresentou um forte crescimento, atingindo o montante de 5,0 milhões de turistas em 2007 (OMT, 2009), conforme ilustrado no gráfico 8.

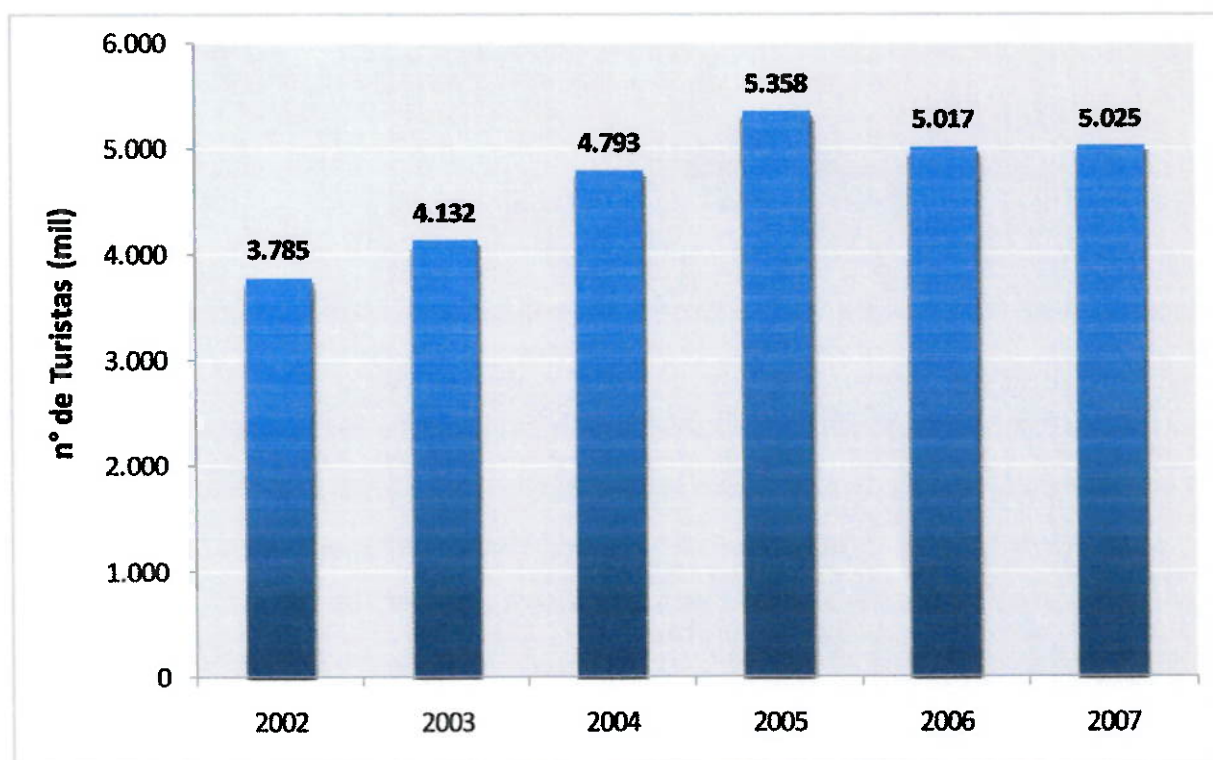


Gráfico 8 – Evolução do fluxo de turistas internacionais no Brasil
Fonte: OMT (2009)

Na realidade, no período de 1990 a 2007, o Brasil apresentou um crescimento anual médio do fluxo de turistas internacionais de cerca de 9,4%, ficando bem acima da média mundial no mesmo período que foi de 6,3%. (OMT, 2009)

Considerando o fluxo de turistas internacionais, o Nordeste possui uma posição de destaque com uma participação de 21% do total de passageiros, sendo o estado do Ceará um dos principais receptores com 268.124 em 2006, o que representa cerca de 5% do total de turistas internacionais que visitaram o Brasil. (SETUR, 2007)

ITEM 2 – A OFERTA HOTELEIRA BRASILEIRA

A estrutura hoteleira brasileira é bastante diversificada, abrangendo desde grandes empreendimentos turísticos e hoteleiros, até pequenos estabelecimentos como pequenas pousadas.

Segundo dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Turismo (2008), o parque hoteleiro brasileiro era composto em 2006 de 19.682 meios de hospedagem, sendo que a maioria (em torno de 70%) são empreendimentos de pequeno porte com menos de 50 unidades habitacionais.

Em relação à distribuição ao longo do território nacional, os meios de hospedagem estão concentrados na região Sudeste, impulsionados por São Paulo e Rio de Janeiro os quais possuem quase metade dos estabelecimentos hoteleiros. (GUIA QUATRO RODAS, 2006)

A região Nordeste possui 24% dos estabelecimentos hoteleiros no Brasil e, atualmente, é a região com maior volume de investimentos públicos e privados no setor turístico, ou seja, a tendência é que a sua participação deverá aumentar nos próximos anos.

Um dos responsáveis por este crescimento será o estado do Ceará o qual ainda possui cerca de 5% dos estabelecimentos hoteleiros no Brasil, mas vem sendo alvo de investimentos no setor tanto na capital Fortaleza quanto no litoral do estado. (SETUR, 2007)

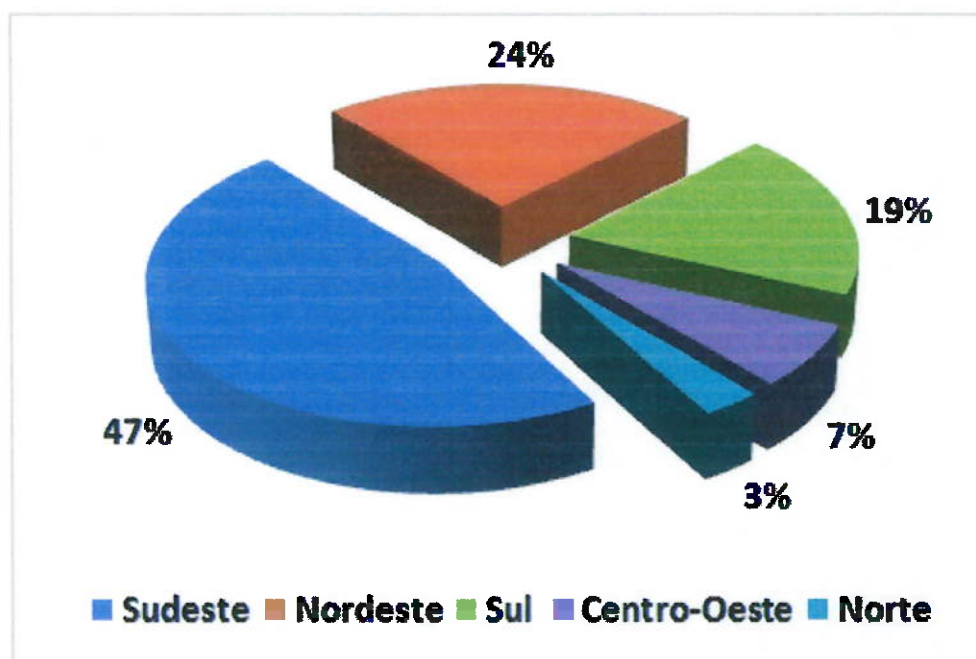


Gráfico 9 – Distribuição dos estabelecimentos hoteleiros por região
Fonte: Guia Quatro Rodas (2006)

ITEM 3 – RECEITA CAMBIAL TURÍSTICA

O turismo vem desempenhando um papel cada vez mais importante dentro da economia brasileira principalmente como atividade geradora de receitas diretas e indiretas. Durante o período de 2000 a 2007, a receita cambial gerada pelo turismo apresentou um crescimento de cerca de 16% ao ano, atingindo o montante de US\$ 4,9 bilhões em 2007. (BACEN, 2009)

O resultado atingido pela receita cambial turística brasileira está diretamente ligado com o aumento do tempo de permanência e do gasto médio diário dos turistas, a melhoria na qualidade da oferta hoteleira e o crescimento do fluxo dos turistas internacionais neste período os quais estimularam os gastos com hospedagem, transporte, alimentação, entretenimento e comércio.

Analisando o comportamento da evolução da receita cambial turística, percebe-se que a mesma apresentou um crescimento gradual e consistente nos últimos 10 anos, mesmo enfrentando crises setoriais como a dos ataques terroristas de 2001. Além disso, mesmo com uma pequena diminuição do número de turistas internacionais, entre os anos de 2005 e 2007, a receita cambial turística continuou em crescimento a uma taxa anual de 14% no mesmo

período em virtude do aumento do gasto médio dos turistas. Já no ano de 2007, o país recebeu o maior volume financeiro gasto por turistas estrangeiros de toda a história com US\$ 4,9 bilhões contra US\$ 4,3 bilhões em 2006, representando um aumento de 14,8%. (BACEN, 2009)

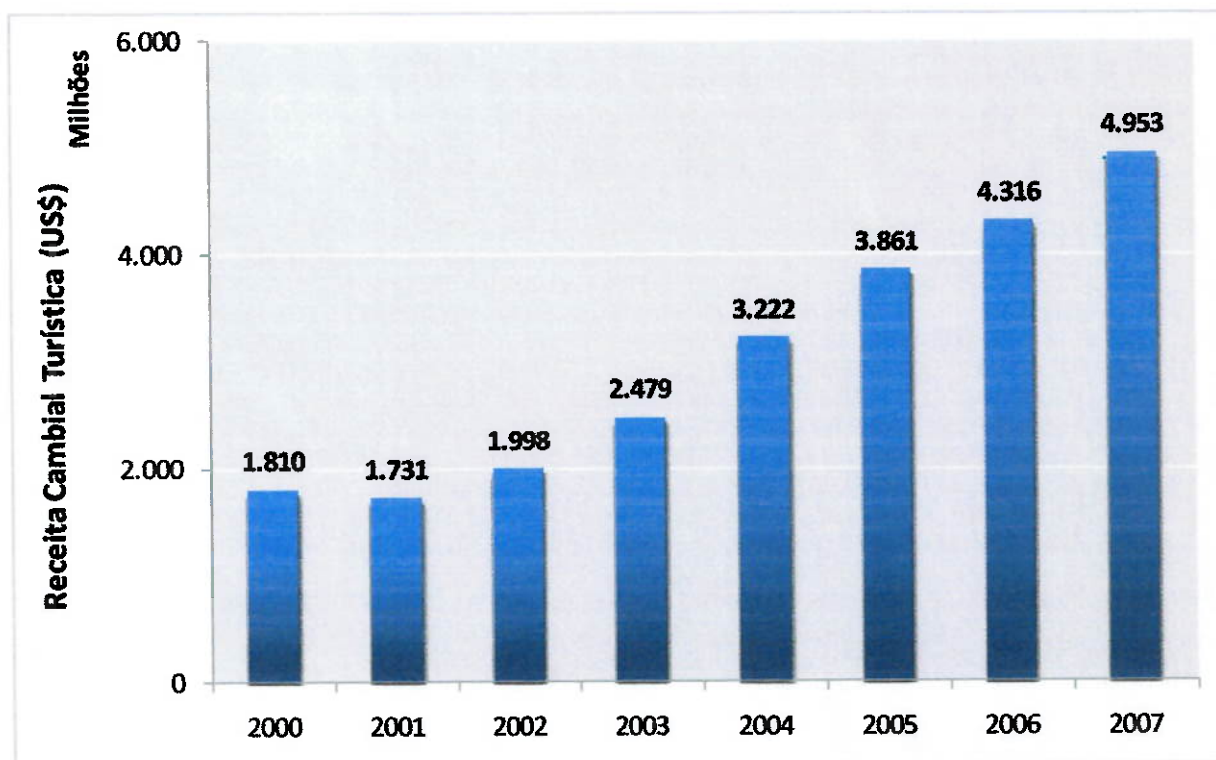


Gráfico 10 – Evolução da Receita Cambial Turística no Brasil

Fonte: Banco Central (2009)

Apesar deste significativo desempenho, quando se comparado com outros países como Estados Unidos (US\$ 96 bilhões), Espanha (US\$ 57 bilhões) e França (US\$ 54 bilhões), a receita cambial turística brasileira possui pouca representatividade dentro do cenário mundial, fazendo com o Brasil ocupe a modesta 40ª colocação (em 2007) entre os países com maiores receitas cambiais, segundo dados da OMT (2009).

APÊNDICE B

I. PANORAMA GERAL DO MERCADO TURÍSTICO NO CEARÁ

O clima quente e agradável durante o ano todo, com uma temperatura média de 28°C, e seu litoral de 572 km de extensão fez com que o Ceará explorasse sua vocação turística e hoteleira com o intuito de impulsionar o desenvolvimento econômico e social dos municípios através da geração de empregos e do crescimento da renda da população.

Neste sentido, o estado implantou ações estratégicas de estímulo turístico e econômico a fim de fomentar investimentos públicos e privados no setor. Até o ano de 2014, segundo dados do Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará e da Secretaria de Planejamento e Gestão (2009), a expectativa da iniciativa pública é que sejam investidos mais de R\$ 9,5 bilhões em todo o estado, estimulados pela realização da Copa do Mundo no Brasil neste mesmo ano.

A expansão da infra-estrutura, em conjunto com o montante de investimentos comprometido com o setor turístico, tem atraído a atenção do setor privado, especialmente, investidores internacionais que são responsáveis por mais de 90% dos investimentos no segmento turístico-imobiliário no estado. Dentre eles, pode-se destacar os investidores portugueses os quais estão desenvolvendo empreendimentos com um investimento global acima de R\$ 1,4 bilhão.

ITEM 1 – REGIÕES TURÍSTICAS DO CEARÁ

O estado do Ceará possui uma paisagem heterogênea que se estende desde o litoral com dunas e praias paradisíacas, até o interior com serras e rios. Mesmo com esta variedade, a atividade turística ainda é muito concentrada na região litorânea a qual possui alguns destinos turísticos conhecidos tanto nacionalmente quanto internacionalmente.

Um bom exemplo disto é a praia do Porto das Dunas, situada no município de Aquiraz e a 22 km a leste de Fortaleza, a qual é o local mais visitado do litoral cearense. A praia é conhecida

pela beleza natural e pela presença do complexo do Beach Park, considerado um dos maiores parques aquáticos da América Latina e está presente na maioria dos pacotes turísticos com destino ao Ceará.

Além disso, o Ceará também desfruta de outros roteiros turísticos como é o caso das praias de Jericoacoara, Cumbuco (localizada em Caucaia) e Canoa Quebrada (localizada em Aracati) as quais atraem visitantes, principalmente, por preservar características rústicas e acolhedoras de um vilarejo aliadas as riquezas naturais. A cultura e o artesanato local são um diferencial destas praias que também oferecem aos turistas diversas opções de lazer como a prática de windsurf, kitesurf e passeios de buggy.

A SETUR direcionou suas ações com o propósito de promover o desenvolvimento sustentável e integralizado do turismo em todo o estado do Ceará, fazendo com que o governo estadual adotasse um modelo de gestão descentralizada com o foco na regionalização e diversificação dos destinos turísticos no sentido de ampliar a oferta turística e estruturar novos produtos turísticos. (SETUR, 2006)

Desta maneira, a política estratégica do turismo no Ceará, estruturada pela SETUR para o período de 2004 a 2007, foi alinhada com o Programa de Regionalização do Turismo elaborado pelo Ministério do Turismo (2007) o qual estimulava a regionalização da atividade turística dentro dos estados da federação. Com isto, o programa buscava atingir os seguintes objetivos:

- Melhorar a qualidade do produto turístico;
- Diversificar a oferta turística;
- Estruturar os destinos turísticos;
- Ampliar e qualificar o mercado de trabalho;
- Aumentar a inserção competitiva do produto turístico no mercado nacional e internacional;
- Aumentar o período de permanência e gasto médio dos turistas.

Baseado nestas diretrizes, a SETUR utilizou parâmetros como a demanda e oferta turística, atrativos naturais e culturais, nível de investimento governamental, recursos do PRODETUR, acesso aéreo e rodoviário, com o intuito de determinar as regiões turísticas prioritárias do estado e estabelecer suas respectivas políticas de desenvolvimento dos produtos turísticos.

De forma estratégica, o estado do Ceará foi dividido em 5 macro regiões turísticas destacadas como prioritárias pela SETUR as quais são descritas abaixo e também podem ser visualizadas no mapa 2. (SETUR, 2006)

- Região Cariri: compreende os municípios de Araripe, Assaré, Barbalha, Brejo Santo, Campos Sales, Crato, Jardim, Juazeiro do Norte, Missão Velha, Nova Olinda e Santana do Cariri.
- Litoral Leste: perfaz os municípios de Aquiraz, Pindoretama, Cascavel, Beberibe, Fortim, Aracati e Icapuí.
- Pólo Fortaleza: compreende o município de Fortaleza.
- Litoral Extremo Oeste: engloba os municípios de Jijoca de Jericoacoara, Camocim, Cruz, Barroquinha.
- Litoral Médio Oeste: abrange os municípios de Caucaia, Paracuru, São Gonçalo do Amarante, Paraipaba, Trairi.

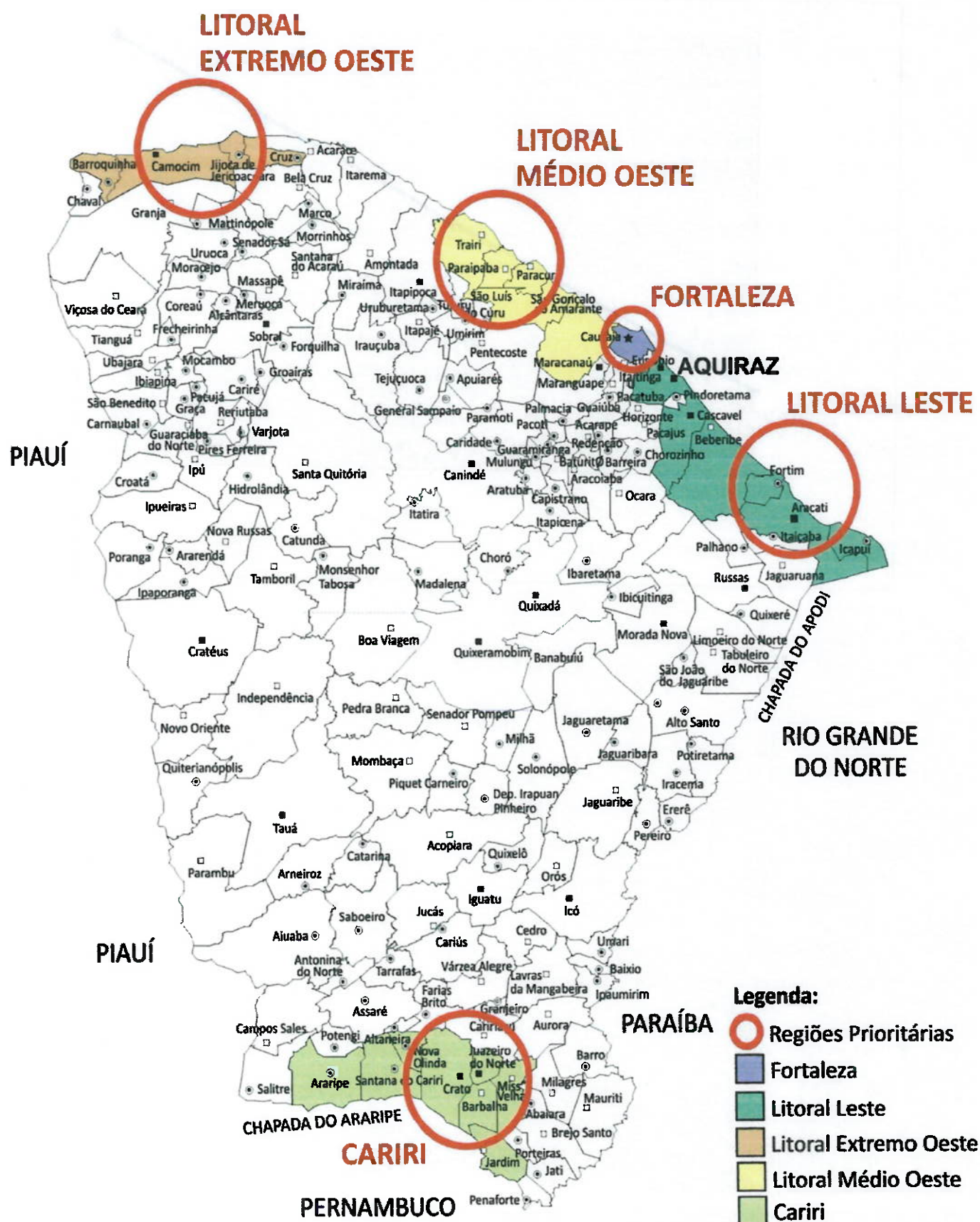
O objetivo da SETUR com a criação destes clusters¹⁵ turísticos era aproveitar e explorar ao máximo a diversidade das regiões prioritárias como forma de desenvolver diversos tipos de roteiros turísticos em diferentes nichos de mercado desde o turismo de lazer, ecológico, esportivo, cultural, científico, religioso, até o turismo de negócios e eventos.

A estratégia da SETUR buscava não só estimular a criação e a ampliação de novos meios de hospedagem, mas também a melhoria da qualidade da oferta hoteleira presente nos destinos turísticos consolidados a fim de aumentar a competitividade com outros pólos.

¹⁵ Cluster, segundo Michael E. Porter (1998), é o um agrupamento geograficamente concentrado de empresas inter-relacionadas e instituições correlatas numa determinada área, vinculadas por elementos comuns e complementares.

Para um entendimento no contexto do tema do trabalho, vamos considerar o conceito de cluster turístico definido por Beni (2001) da seguinte maneira:

[...] cluster turístico é o conjunto de atrativos com destacado diferencial turístico, concentrado num espaço geográfico delimitado dotado de equipamentos e serviços de qualidade, de eficiência coletiva, de coesão social e política, de articulação da cadeia produtiva e de cultura associativa, e com excelência gerencial em redes de empresas que geram vantagens estratégicas comparativas e competitivas. Apresenta-se aos distintos mercados consumidores de turismo como produto acabado, final, com tarifas diferenciadas na forma de package tours (pacotes), em alto nível de competitividade internacional.



Mapa 2 – Regiões turísticas prioritárias do Ceará
 Fonte: SETUR (2006)

O resultado da implementação desta política foi positivo tanto pelo aumento do número de turistas bem como pela crescente participação dos destinos turísticos localizados no interior do estado do Ceará. Segundo dados da SETUR (2007), o movimento de turistas nacional, internacional e interestadual passou de 6.817.544 em 2003 para 9.165.748 de turistas em 2006, ou seja, um crescimento de 34%, sendo que o interior e o litoral do estado abrigaram 77,5% destes turistas.

ITEM 2 – ESTRUTURA DA OFERTA HOTELEIRA

A estrutura hoteleira presente no estado do Ceará está concentrada nas localidades litorâneas principalmente por apresentar atrativos turísticos como praias e dunas. Das 5 regiões definidas como prioritárias para o turismo cearense, 4 se localizam na costa onde englobam 75% de toda a oferta hoteleira do estado, demonstrando a presença marcante da atividade turística no litoral cearense. (SETUR, 2007)

A expansão da oferta hoteleira, que se deu ao longo da costa, foi caracterizada pela presença de empreendimentos de pequeno e médio porte com predomínio de investimentos de empresários locais. Na capital Fortaleza, a estrutura hoteleira é composta na sua maioria por hotéis urbanos os quais detinham, em 2005, aproximadamente, 70% das unidades hoteleiras, ou seja, 7.568 unidades. Isto ocorre pelo fato destes meios de hospedagem se aproveitarem não só do turismo de lazer e entretenimento, mas também por explorar o turismo de negócios voltados para feiras e eventos o qual atraiu mais de 511.500 turistas para Fortaleza em 2006. (SETUR, 2007)

Diferentemente de Fortaleza, os destinos turísticos do litoral cearense estão voltados apenas para a exploração do turismo de lazer, fazendo com que a oferta hoteleira seja composta principalmente por resorts e pousadas. A tabela 25 apresenta um raio-X da estrutura hoteleira no estado do Ceará com destaque para as 5 regiões prioritárias as quais apresentam os melhores índices de desempenho no setor do turismo.

DESTINOS TURÍSTICOS	MEIOS DE HOSPEDAGEM	UNIDADES HABITACIONAIS		LEITOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	MOVIMENTAÇÃO HOTELEIRA		MOVIMENTAÇÃO TURÍSTICA	
		NÚMERO	(%)			FLUXO	(%)	FLUXO	(%)
Litoral Médio Oeste	127	1.656	7,8%	4.526	48,6	278.672	11,6%	928.904	13,6%
Caucaia	34	667	3,1%	2.055	42,3	118.499	4,9%	394.997	5,8%
Paracuru	13	132	0,6%	314	55,3	20.147	0,8%	67.156	1,0%
Paraipaba	16	163	0,8%	395	45,4	22.694	0,9%	75.646	1,1%
São Gonçalo do Amarante	30	346	1,6%	885	45,6	49.054	2,0%	163.513	2,4%
Trairi	34	348	1,6%	877	54,5	68.278	2,8%	227.592	3,3%

Cariri	48	1.233	5,8%	3.150	46,9	105.881	4,4%	352.936	5,2%
Araipe	1	16	0,1%	28	23,8	271	0,01%	902	0,01%
Barbalha	2	40	0,2%	140	67,4	14.789	0,6%	49.298	0,7%
Crato	11	199	0,9%	550	45,2	22.019	0,9%	73.398	1,1%
Jardim	1	5	0,02%	9	80,0	1.080	0,04%	3.600	0,1%
Juazeiro do Norte	30	960	4,5%	2.395	31,2	66.088	2,8%	220.292	3,2%
Missão Velha	1	4	0,02%	9	29,6	368	0,02%	1.227	0,02%
Nova Olinda	1	4	0,02%	9	58,3	546	0,02%	1.819	0,03%
Santana do Cariri	1	5	0,02%	10	40,0	720	0,03%	2.400	0,04%

Litoral Extremo Oeste	92	1.098	5,1%	2.980	43,6	174.071	7,2%	579.786	8,5%
Barroquinha	8	49	0,2%	84	57,1	9.569	0,4%	31.896	0,5%
Camocim	14	322	1,5%	844	36,6	42.427	1,8%	141.422	2,1%
Cruz	7	53	0,2%	170	21,4	4.083	0,2%	13.160	0,2%
Jijoca de Jericoacoara	63	674	3,2%	1.882	59,2	117.992	4,9%	393.308	5,8%

DESTINOS TURÍSTICOS	MEIOS DE HOSPEDAGEM	UNIDADES HABITACIONAIS		LEITOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	MOVIMENTAÇÃO HOTELEIRA		MOVIMENTAÇÃO TURÍSTICA	
		NÚMERO	(%)			FLUXO	(%)	FLUXO	(%)
Litoral Leste	143	2.842	13,3%	7.789	51,2	411.800	17,1%	1.372.665	20,1%
Aquiraz	27	970	4,5%	2.639	56,7	164.054	6,8%	546.847	8,0%
Aracati	58	769	3,6%	1.811	51,9	83.813	3,5%	279.378	4,1%
Beberibe	22	645	3,0%	2.100	56,2	93.212	3,9%	310.706	4,6%
Cascavel	17	290	1,4%	809	51,1	47.193	2,0%	157.309	2,3%
Fortim	8	74	0,3%	146	27,6	6.740	0,3%	22.466	0,3%
Icapuí	11	94	0,4%	284	63,5	16.788	0,7%	55.959	0,8%
Fortaleza	224	10.031	46,9%	21.076	51,6	821.504	34,2%	1.550.857	22,7%
Outros Destinos	271	4.506	21,1%	13.284	36,5	609.583	25,4%	2.032.396	29,8%
TOTAL	905	21.366	100%	52.805	47,4	2.401.511	100%	6.817.544	100%

Tabela 25 – Oferta e demanda hoteleira nas regiões turísticas prioritárias do Ceará no ano de 2003

Fonte: SETUR (2006)

Conforme ilustrado na tabela 25, Fortaleza concentra quase a metade das unidades hoteleiras do estado mesmo possuindo apenas 24% dos meios de hospedagem já que estes, compostos principalmente de hotéis e flats, possuem porte maior do que os empreendimentos localizados no litoral, caracterizados por pequenos resorts e pousadas. (SETUR, 2006)

O Litoral Leste, região a qual abrigará o empreendimento Aquiraz Riviera, possui a segunda maior oferta hoteleira (cerca de 13%) do litoral cearense ficando atrás apenas de Fortaleza.

Outro ponto importante a ressaltar é o volume da movimentação de turística¹⁶ com destino ao Litoral Leste, apresentando uma participação de 20,1% dentro do cenário estadual com mais de 1,3 milhão de visitantes. Este resultado está diretamente ligado com a participação do município de Aquiraz uma vez que é o segundo município mais visitado de todo o estado com, aproximadamente, 546.847 turistas dos quais 30% (164.054 turistas) se acomodaram em empreendimentos turísticos e hoteleiros. (SETUR, 2006)

Apesar de Aquiraz ter apenas 4,6% do total de unidades hoteleiras do estado, este significativo número de turistas (cerca de 8,0% do total do estado) está mais relacionado com o entretenimento, em função do destacado desempenho do Beach Park como atração turística, do que propriamente com a hotelaria.

Desta maneira, o município de Aquiraz possui um grande potencial para a implantação de empreendimentos hoteleiros e turístico-imobiliários já que atrai uma demanda de mais de meio milhão de turistas todo ano.

ITEM 3 – DEMANDA TURÍSTICA NACIONAL E INTERNACIONAL

O fluxo de turistas via Fortaleza com destino ao Ceará cresceu 11% entre o período de 1996 a 2006, ultrapassando o montante de 2 milhões de visitantes por ano, conforme apresentado na tabela 26. (SETUR, 2007)

¹⁶ O movimento turístico é calculado considerando todos os turistas nacionais, internacionais e interestaduais que visitam um determinado município estando ou não acomodado em um meio de hospedagem, ou seja, neste caso os turistas podem ficar hospedados em casa de amigos, parentes, de terceiros, na sua casa de segunda moradia, apartamentos, etc. No cálculo do fluxo ou movimentação hoteleira, são considerados todos os turistas nacionais, internacionais e interestaduais que necessariamente se utilizaram dos meios de hospedagem como hotéis, resorts, pousadas para a sua acomodação.

Ao analisar os dados dos fluxos turísticos nacionais e internacionais via Fortaleza, nota-se que o volume de entrada de turistas estrangeiros evolui a um ritmo superior ao da demanda doméstica a qual possui uma representatividade de 87% do montante total de turistas. Isto demonstra o resultado das ações de marketing junto aos principais pólos emissores de turista no exterior bem como a melhoria em infra-estrutura e da oferta hoteleira. (SETUR, 2007)

Ano	Fluxo de Turistas				
	Nacionais	%	Internacionais	%	TOTAL
1996	733.038	94,8%	40.209	5,2%	773.247
1997	914.710	94,3%	55.290	5,7%	970.000
1998	1.218.379	93,9%	79.149	6,1%	1.297.528
1999	1.296.850	93,4%	91.640	6,6%	1.388.490
2000	1.387.281	92,0%	120.633	8,0%	1.507.914
2001	1.458.178	89,4%	172.894	10,6%	1.631.072
2002	1.446.927	88,8%	182.495	11,2%	1.629.422
2003	1.356.539	87,5%	194.318	12,5%	1.550.857
2004	1.534.544	86,0%	249.810	14,0%	1.784.354
2005	1.703.060	86,5%	265.796	13,5%	1.968.856
2006	1.794.369	87,0%	268.124	13,0%	2.062.493

Tabela 24 – Demanda turística nacional e internacional para o Ceará via Fortaleza

Fonte: SETUR (2007)

Durante os anos de 1996 e 2006, o fluxo de turistas internacionais para o estado do Ceará apresentou uma taxa de crescimento anual média de 22%, passando de 40.209 visitantes, em 1996, para 268.124, em 2006. Apesar disto, o estado ainda possui uma participação discreta no fluxo total de turistas estrangeiros para o Brasil com apenas 5,3% dos turistas. (EMBRATUR, 2008)

Já em relação a demanda turística nacional, as regiões Sudeste e Nordeste são os principais mercados emissores de passageiros aéreos para o Ceará com uma participação de 75% do volume de passageiros nacionais, conforme ilustrado na tabela 27.

REGIÃO EMISSORA	Número de Turistas	%
SUDESTE	687.243	38,3%
NORDESTE	662.122	36,9%
NORTE	190.203	10,6%
CENTRO-OESTE	145.344	8,1%
SUL	109.457	6,1%
TOTAL	1.794.369	100,0%

Tabela 25 – Demanda turística nacional para o Ceará via Fortaleza no ano de 2006
 Fonte: SETUR (2007)

O estado de São Paulo é o principal pólo emissor de turistas para o Ceará com 24% do total de turistas nacionais, seguido por Pernambuco e Rio de Janeiro os quais possuem uma participação de, respectivamente, 10% e 9,3%, segundo informações da SETUR (2007).

ITEM 4 – RECEITA TURÍSTICA

O setor turístico e hoteleiro vem atuando como um propulsor da economia cearense especialmente por se relacionar com diversos segmentos como o financeiro, cultural, artístico, esportivo, negócios, marketing, construção civil, imobiliário, entre outros. No total, estima-se que a atividade turística movimentava mais de 50 setores da economia englobando desde o comércio, serviços e até mesmo o segmento industrial.

Do ponto de vista econômico, o crescente volume de investimentos públicos e privados aportados desde meados da década de 90 foram os principais responsáveis por colocar o turismo como um dos principais segmentos geradores de renda para a economia do Ceará.

Estes investimentos desencadearam um aumento significativo da oferta turístico-imobiliária e hoteleira o que acarretou um aumento da demanda turística tanto nacional quanto internacional. Em Fortaleza, por exemplo, segundo dados da SETUR (2006), o número de

unidades habitacionais em meios de hospedagem dobrou em 10 anos, passando de 5.264 unidades, em 1995, para 10.407 unidades, em 2005.

O progressivo aumento da oferta hoteleira e do fluxo turístico alavancaram a receita turística direta do Ceará a qual passou de R\$ 377 milhões, em 1995, para R\$ 2,4 bilhões em 2006 (SETUR, 2007). Apesar disto, a receita turística direta do Ceará representa apenas 3,5% da receita turística direta brasileira que é de aproximadamente R\$ 71 bilhões, segundo dados do WTTC (2008).

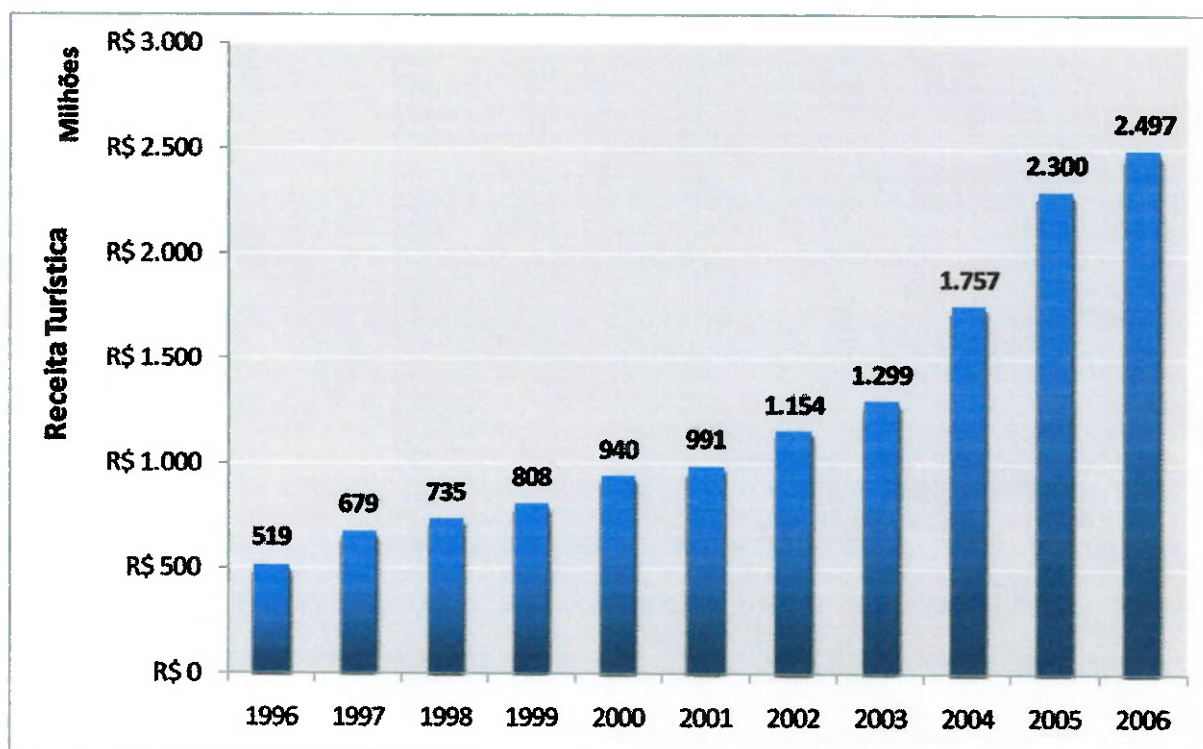


Gráfico 11 – Evolução da Receita Turística Direta do Ceará

Fonte: SETUR (2007)

A receita turística direta cearense apresentou um crescimento consistente desde o final da década de 90 até início dos anos 2000. Entretanto, após o ano de 2003, seu desempenho foi expressivo e praticamente dobrou seu valor entre os anos de 2003 e 2007, devido, principalmente, as ações implantadas pela SETUR e aos investimentos públicos e privados no setor durante este período.

ITEM 5 – NÚMERO DE EMPREGOS NO SETOR TURÍSTICO

Em decorrência do aumento do número de meios de hospedagem ocorrido nos últimos anos no estado do Ceará, a indústria do turismo suscitou uma geração de empregos a um ritmo superior a maioria de outros setores da economia. No período compreendido entre os anos de 1996 e 2006, o crescimento do número de empregos no setor turístico foi da ordem de 9% ao ano, fazendo com que o estado atingisse o total de 286 mil empregos em 2006. (SETUR, 2007)

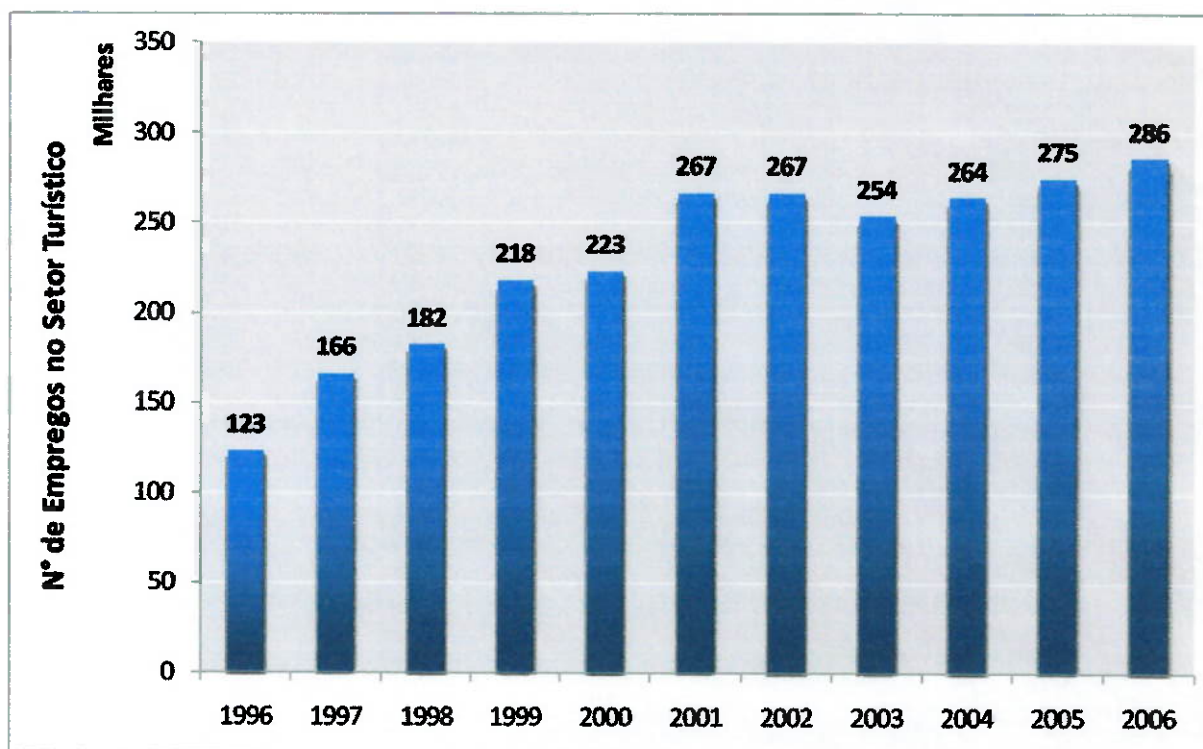


Gráfico 12 – Evolução do número de emprego no setor turístico do Ceará

Fonte: SETUR (2007)

Os empregos provenientes do setor turístico no Ceará possuem uma representatividade significativa dentro do contexto nacional com uma participação de 12,7% do número total de empregos diretos do setor no país o qual registrou cerca de 2,2 milhões de trabalhadores em 2008, segundo dados do WTTC (2009).

O número de empregos gerados pela atividade turística saltou de 123 mil, em 1996, para 286 mil, em 2006, alterando, de forma consistente, a sua participação na População

Economicamente Ativa¹⁷ (PEA) do estado do Ceará a qual era de 4,0%, em 1996, e passou para 7,7%, em 2006, de acordo com dados do Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE) e da SETUR (2007). Isto demonstra a grande capacidade do setor em relação à criação de novos postos de trabalho e o crescimento da atividade turística no panorama econômico do estado do Ceará.

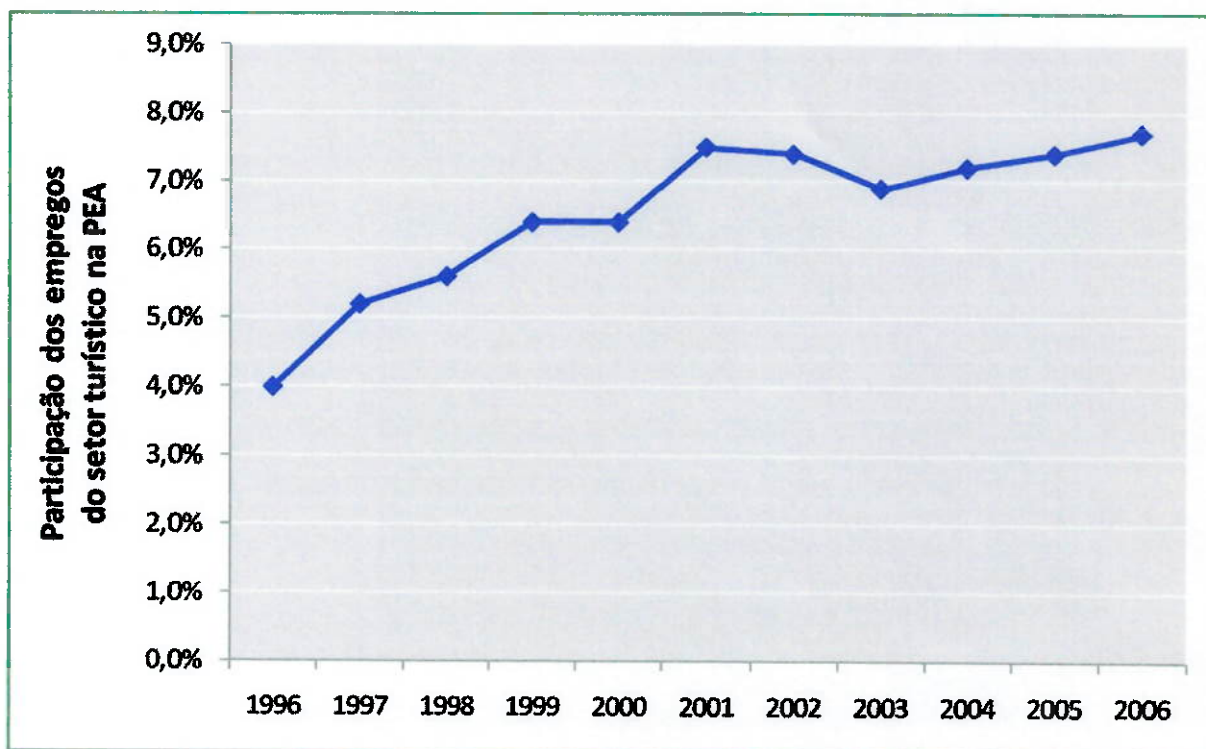


Gráfico 13 – Participação do número de empregos do setor turístico na população economicamente ativa do Ceará

Fonte: SETUR e IPECE (2007)

Apesar de fomentar o mercado de trabalho, os novos empreendimentos turístico-imobiliários podem encontrar algumas barreiras para enquadrar a mão de obra local com as oportunidades criadas em virtude da baixa qualificação da população. Na realidade, o grau de pobreza e os baixos níveis de escolaridade da maioria dos municípios fazem com que os empregos destinados a comunidade local seja caracterizado por vagas com baixa remuneração e que não requerem diplomas acadêmicos

¹⁷ População Economicamente Ativa (PEA) é caracterizada, segundo o IBGE, pelas pessoas de 10 a 65 anos de idade que foram classificadas como ocupadas (trabalhando regularmente) ou desocupadas (considerados os que não trabalham, mas tomam alguma providência para encontrar trabalho).

Face a este cenário, a iniciativa pública e privada tem a responsabilidade de trabalhar em conjunto com o intuito de promover o treinamento e a qualificação da mão de obra local a fim de integrá-la com os novos meios de hospedagem.

ITEM 6 – O IMPACTO DO TURISMO NO PIB DO CEARÁ

O Ceará ainda apresenta uma economia muito frágil e possui um desempenho modesto quando se comparado com outros estados do Brasil. Segundo dados do IBGE (2009), o PIB alcançado pela economia cearense em 2006 foi de R\$ 46,3 bilhões, colocando o estado na 12ª posição entre as 27 unidades da Federação e em 3º lugar em relação aos estados nordestinos, atrás da Bahia e de Pernambuco. Entretanto, o PIB do Ceará apresentou taxas de crescimento superiores da economia brasileira sendo que, no acumulado da série de 2003 a 2006, a economia cearense cresceu a uma taxa de cerca de 4,6% ao ano, enquanto que o Brasil cresceu 3,6 % ao ano. (IBGE, 2009)

REGIÃO	Produto Interno Bruto (R\$ milhões)			
	2003	2004	2005	2006
BRASIL	1.699.948	1.941.498	2.147.239	2.369.797
NORDESTE	217.037	247.043	280.545	311.175
CEARÁ	32.565	36.866	40.935	46.310

Tabela 26 – Produto Interno Bruto de 2003 a 2006

Fonte: IBGE (2009)

Conforme apresentado na tabela 28, o PIB do estado do Ceará evolui de uma forma linear ao longo dos anos o que demonstra certa consistência uma vez que o desempenho da economia está atrelado a fatores macroeconômicos e microeconômicos. A economia cearense ainda é muito dependente do setor de serviços o qual é responsável por 69% do PIB do estado, enquanto que o setor da indústria e agropecuário detém uma participação no PIB de, respectivamente, 24% e 7%. (IPECE, 2009)

Dentro deste cenário, o setor turístico apresenta um papel fundamental, especialmente, por ser um instrumento estimulador de diversos setores da economia o que refletiu diretamente no crescimento econômico do estado nestes últimos anos. Isto pode ser observado na figura abaixo que mostra a participação da receita turística total (direta e indireta) no PIB da economia cearense entre os anos de 1996 e 2006.

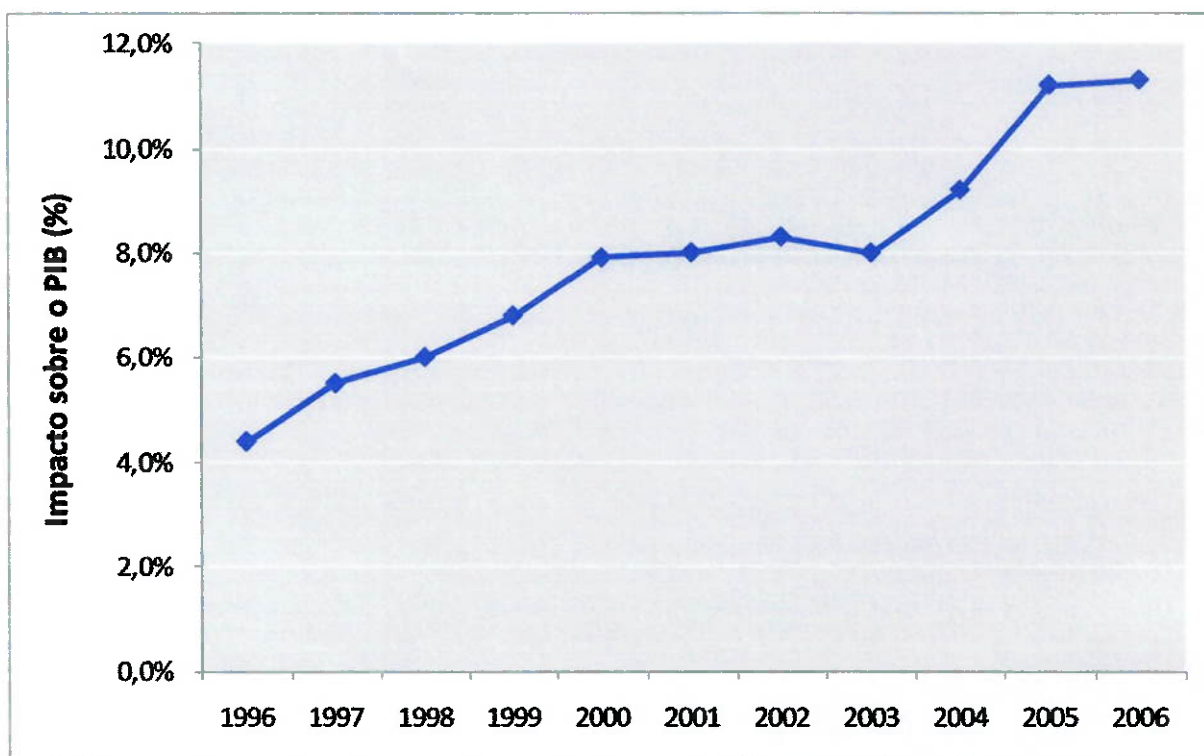


Gráfico 14 – Impacto da Receita Turística Total no PIB do estado do Ceará

Fonte: SETUR (2007)

A participação da receita turística total na economia cearense cresceu de forma significativa, passando de 4,4%, em 1996, para 11,3% em 2006, acarretando um incremento de mais de 156% durante os 10 anos da série (SETUR, 2007). Na realidade, a participação da receita turística total praticamente triplicou em 10 anos, impulsionada pelo aumento da demanda e oferta turística no estado.

Analisando com mais profundidade os dados, percebe-se que o crescimento da receita turística total cearense foi expressivo uma vez que o PIB cresceu a uma taxa anual média de 4,6% entre os anos de 2002 e 2006, ou seja, se a participação da receita turística total se mantivesse constante já cresceria pelo menos 4,6 % ao ano. No entanto, além disso, a receita

turística total triplicou sua participação no PIB, demonstrando que o seu crescimento foi bem superior ao da economia cearense e atingindo a marca recorde de R\$ 4,3 bilhões em 2006. (SETUR, 2007)

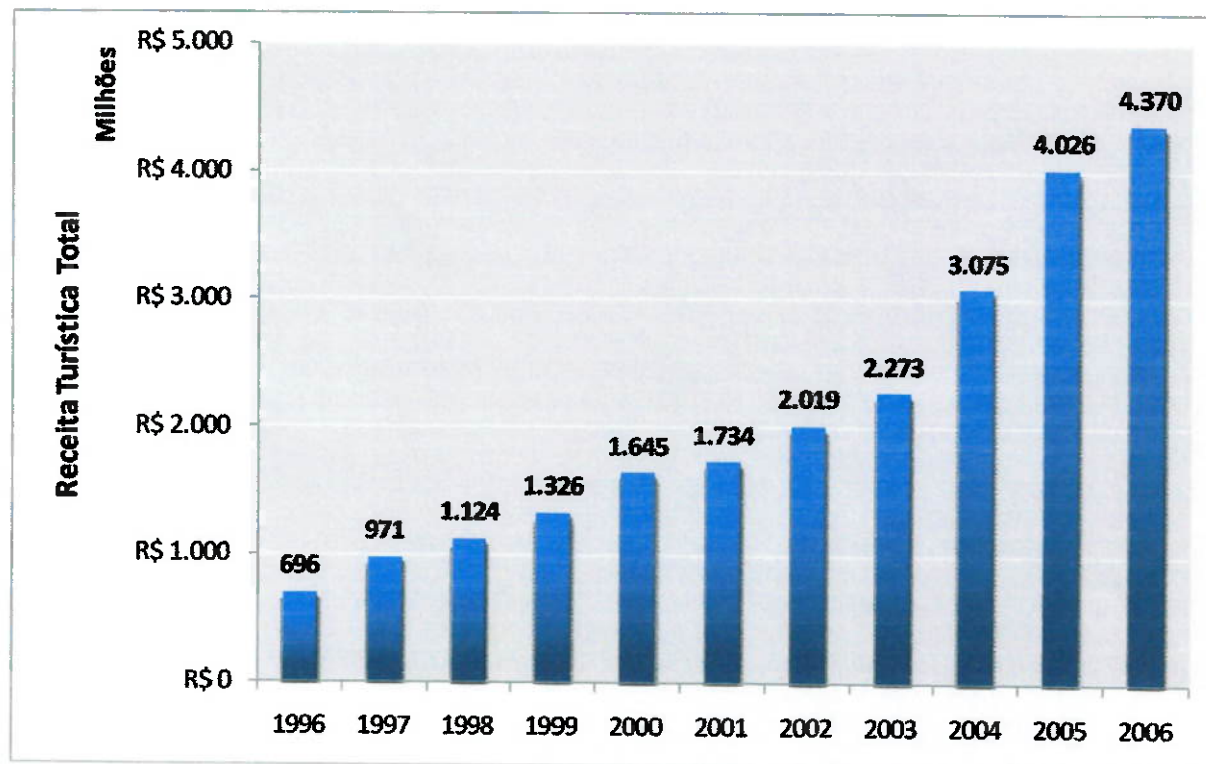


Gráfico 15 – Receita Turística Total do estado do Ceará

Fonte: SETUR (2007)

Desta forma, os resultados apresentados demonstram o importante papel que a atividade turística tem sobre a economia do Ceará a qual alavancou o crescimento do PIB e o aumento do número de empregos. Além disso, as receitas geradas pelo setor turístico não se restringem apenas aos gastos diretos efetuados pelos turistas, mas também envolve toda a cadeia produtiva de diversos setores como transporte, alimentação, construção civil, entretenimento, imobiliário, comércio, entre outros, bem como uma série de prestadores de serviços e fornecedores que se beneficiam indiretamente com o crescimento do setor.