

## **O DESENVOLVIMENTO DE UM DESTINO TURÍSTICO BRASILEIRO: O CASO DA COSTA DOS COQUEIROS, NA BAHIA.**

### **AUTOR:**

Eng<sup>o</sup> Caio Sergio Calfat Jacob  
CJ&N Real Estate Consulting (www.cjen.com.br)  
Rua Henrique Monteiro, 234 – 11o andar/ Pinheiros.  
São Paulo - SP - CEP: 05423-020  
Fone, Fax: (11) 3097.0676.  
caio@cjen.com.br

### **RESUMO**

A Costa dos Coqueiros – Litoral Norte da Bahia, especialmente a região até 100 km de Salvador, vem se consagrando como importante destino turístico brasileiro, em decorrência das ações do poder público, como por exemplo, da Bahiatursa na formação do Destino Bahia, com atenção na elaboração do potencial turístico do estado, esforços de “marketing” dentro e fora do Brasil; investimentos públicos, entre os quais se destaca a ampliação e modernização do Aeroporto Internacional de Salvador, construção e duplicação de estradas, treinamento e capacitação de mão-de-obra e, ainda, por ações desenvolvidas pelo Cluster de Entretenimento da Bahia, um grupo econômico constituído por empresas sediadas no estado, atuantes no setor turístico, líderes em seus ramos, apoiado por outras que fornecem produtos e serviços, ambas sustentadas por organizações que oferecem profissionais qualificados, tecnologias de ponta, recursos financeiros, ambiente propício para os negócios e infra-estrutura física.

Estas atividades, somadas à riqueza cultural e religiosa da Bahia, sua culinária, à atratividade de suas praias e matas de excepcional beleza, ao acesso fácil e de qualidade, aos empreendimentos já consagrados na Praia do Forte e Costa do Sauípe e aos projetos envolvendo preservação e valorização do meio-ambiente, despertaram o interesse de vários grupos empreendedores, entre brasileiros e europeus, que estão realizando significativos investimentos na região, notadamente no setor imobiliário e hoteleiro, estimando-se que em quatro anos, o parque hoteleiro contará com 9.000 apartamentos e o setor imobiliário receberá 4.000 novas unidades, entre casas, apartamentos e lotes residenciais, comerciais e de serviços.

Este trabalho mostra a formação e crescimento deste destino, ressaltando a participação das empresas nacionais e estrangeiras, bem como os profissionais envolvidos nos empreendimentos e apresenta uma análise crítica sobre tendências de crescimento, os perigos da superoferta, as carências e os problemas causados pelo rápido desenvolvimento em um destino em formação.

# O DESENVOLVIMENTO DE UM DESTINO TURÍSTICO BRASILEIRO: O CASO DA COSTA DOS COQUEIROS, NA BAHIA.

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

### 1.1 BAHIA



O Estado da Bahia localiza-se na Região Nordeste do Brasil, possuindo um litoral de 1.188 km e uma população de cerca de 13 milhões de habitantes, com uma taxa de crescimento de 1,1% ao ano, distribuída em 415 municípios.

A Bahia é o quinto maior estado (567 mil km<sup>2</sup> - o mesmo tamanho da França) do Brasil, correspondendo a 36,3% da área total do Nordeste e a 6,6% do total nacional. É o quarto em população do país. Salvador, a capital do estado, é a terceira maior cidade do país com quase 2,5 milhões de habitantes; destacam-se, ainda, cidades como Feira de Santana, Vitória da Conquista, Ilhéus, Itabuna, entre outras.

O estado da Bahia está conectado com as principais regiões econômicas do país e do mundo. A combinação de fatores como localização geográfica estratégica, infra-estrutura adequada, setor público receptivo ao empresariado, economia competitiva, mão-de-obra qualificada e incentivos fiscais oferecidos, fazem da Bahia um dos estados brasileiros com maior capacidade de atrair investidores.

A base econômica da Bahia transportou-se da agricultura para a indústria de base, devido ao desenvolvimento de complexos industriais que produzem matéria-prima e produtos intermediários. O parque industrial concentra-se em torno de Salvador, possibilitando, assim, o desenvolvimento urbano da Região Metropolitana de Salvador.

O Produto Interno Bruto do estado é da ordem de 49 bilhões de dólares, sendo 51% do setor de serviços. O PIB da Bahia corresponde a 5% do PIB Nacional e a 31% do PIB Nordestino.

As principais empresas localizadas na Bahia são: Bayer Polímeros, Odebrecht, OPP Polietileno, Cariaba, Tribem, Ceman Antártica NE, Rodhia Ster Fipack, Monsanto, Oxiteno NE, Coteminas Ford, Copene, Petrobrás, Telebahia, Kaiser, Xerox, Politen, Papaiz, Coelba, Braskem.

Vários novos investimentos foram atraídos para o Estado, sendo o mais importante deles a fábrica da Ford, em Camaçari, e, com ela, 31 empresas, entre fornecedores de sistemas e de componentes, que se instalaram no entorno, viabilizando 5.000 empregos diretos e mais de 50 mil entre diretos e indiretos. A construção desta fábrica é considerada o fato mais importante ocorrido na economia baiana desde a chegada da indústria petroquímica há mais de 20 anos.

Além da Ford, outros US\$ 16 bilhões estão previstos em investimentos por parte da iniciativa privada até 2005, segundo a Secretaria de Indústria, Comércio e Mineração. Destaca-se a fábrica da Xerox, no Centro Industrial de Aratu, com investimento de US\$ 40 milhões, considerada uma das mais modernas do mundo, além da Monsanto, com previsão de investimentos de US\$ 550 milhões na Bahia, 340 empregos diretos gerados e mais de mil indiretos e da Bayer, que investirá cerca de US\$ 6 milhões nesta unidade, ambas localizadas no Pólo Petroquímico de Camaçari, que é o maior Complexo Petroquímico do Hemisfério Sul, com mais de 70 empresas em operação, investimentos de US\$ 8 bilhões e faturamento bruto de US\$ 5 bilhões.

#### **Estratégia do governo estadual: transformar a Bahia no principal destino turístico do país.**

O Estado tem uma vocação natural para o desenvolvimento do turismo. Fundada em 1549, Salvador foi a primeira capital do país, pela sua localização estratégica e pelas condições naturais portuárias da Baía de Todos os Santos. Hoje a Bahia é o segundo pólo turístico do país, depois do Rio de Janeiro, mas possui uma demanda não atendida de dois milhões de visitantes anuais. A rede hoteleira que era de 63 mil leitos em 1994, chegou a 109 mil em 1999 e deve alcançar 150 mil até 2005.

A meta é transformar a Bahia no maior centro receptivo do turismo internacional do Brasil, promovendo reestruturação no setor turístico, através de incentivos investimentos no turismo e a criação do Cluster de Entretenimento. Para tanto, houve a elaboração de um desenho de uma geografia turística, a definição de um planejamento global e bem estruturado de marketing e recursos humanos, o desenvolvimento de projetos para a conscientização da população sobre a importância e a necessidade do desenvolvimento turístico para o estado e a captação de recursos para investimentos em infra-estrutura nas áreas turísticas.

### **A cultura baiana: o grande diferencial.**

A Bahia é um pólo de efervescência cultural que se destaca no cenário brasileiro, reconhecido internacionalmente. A Cultura e o Turismo têm, nesse estado, uma relação complementar, explorada a proveito das duas áreas. Para o turismo, a cultura aumenta a atratividade do local, induzindo o crescimento do número de turistas, como ocorre durante o carnaval, nas festas religiosas ou nos festivais de música. Além disso, a cultura ajuda a diferenciar o produto turístico, atraindo um segmento de mercado de nível e renda mais elevados, maior gasto médio diário e maior taxa de permanência. Para a cultura, o turismo fortalece seus mecanismos de difusão, em âmbitos nacional e internacional.

### **A segmentação turística da Bahia.**

A oferta turística segmentada por atrações (ou motivações) é possível graças ao grande número de opções que a Bahia oferece: Esporte, Aventura, Ecoturismo, Religião, Folclore, Belezas Naturais, Carnaval, Turismo Rural, Negócios, Eventos, Saúde, Culinária, Música e Arte.

O turismo segmentado, ou de incentivo, possibilita completa avaliação do mercado, permite a realização de pesquisas focadas e definição de perfis, interesses e necessidades de clientes específicos. As ações em relação à especialização de serviços e produtos tornam-se direcionadas, otimizando resultados. A segmentação do produto turístico permite oferecer informações completas e direcionadas a um público específico, ou seja, oferecer ao cliente exatamente o que ele procura, da maneira como ele quer.

### **A interiorização do turismo no Estado.**

O Governo da Bahia vem criando condições para a interiorização do turismo baiano para além do eixo Salvador – Porto Seguro, concentração de 70% do fluxo turístico da Bahia durante a década de 1990; fenômeno revertido em 2000, quando a participação de Salvador reduziu para 45. Iniciativa fundamental foi a divisão do estado em doze áreas turísticas, realizada com base em estudos técnicos, visando o maior e melhor aproveitamento turístico do patrimônio natural e cultural existente e, por conseqüência, alargar o leque de opções motivacionais para o mercado. O traçado dessa "nova geografia" aglutinou os pólos turísticos tradicionais a roteiros inéditos, interligados por modernas rodovias estaduais e novos aeroportos.

### **As APAS – Áreas de Proteção Ambiental.**

A parte inicial do plano de desenvolvimento turístico da Bahia envolveu a criação das APAS – Áreas de Proteção Ambiental em toda a costa baiana, estabelecendo-se as zonas de uso e regras de utilização e ocupação do solo, distribuídas pelas Zonas Turísticas.

### **1.2 Prodetur – NE - Programa de Desenvolvimento Turístico do Nordeste.**

O Governo da Bahia iniciou, em 1991, uma estratégia para desenvolver o turismo no Estado, através de um planejamento global e da busca de recursos financeiros para investimentos em infra-estrutura nos municípios turísticos considerados prioritários, como conseqüência da criação do Prodetur, pelo Governo Federal, programa criado para o desenvolvimento turístico através da implantação e da melhoria da infra-estrutura de apoio ao turismo, construção de aeroportos e de rodovias, saneamento básico, preservação ambiental, recuperação do patrimônio histórico, etc., com o objetivo de atrair investimentos nacionais e estrangeiros. A fonte de recursos vem do Banco Mundial - BIRD, Kreditanstalt Für Wiederaufbau-KFW, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social-BNDES, Fundo Geral de Turismo – Fungetur, coordenado pelo Banco do Nordeste, com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID. Na primeira etapa, foram investidos 670 milhões de dólares, em mais de 500 projetos, incluindo a ampliação e modernização de sete aeroportos regionais e na construção e melhoria de 1.020 km de rodovias. Na segunda, o investimento foi de 240 milhões de dólares.

### **1.3 As Zonas Turísticas:**

- Costa dos Coqueiros: Turismo de lazer e eventos em Arembépe, Barra do Jacuípe, Guarajuba, Itacimirim, Praia do Forte, Imbassaí, Sauípe e turismo de negócios em Camaçari.
- Salvador: Turismo cultural, de negócios e de eventos, além de turismo de lazer nas praias.
- Baía de Todos os Santos e Entorno de Salvador: Turismo de lazer e atividades náuticas.
- Costa do Dendê: Ecoturismo - Mata Atlântica, turismo de lazer, resorts em Morro de São Paulo, Maraú, Baía de Camamu e Barra Grande.
- Costa do Cacao: Ecoturismo - Mata Atlântica, turismo de lazer, pesca marítima e eventos, resorts em Ilhéus, Comandatuba, Canavieiras, Itacaré.
- Costa do Descobrimento: Turismo de lazer e eventos, turismo histórico-cultural no Litoral Sul – Arraial D’Ajuda, Trancoso, Caraíva e Porto Seguro e Litoral Norte - Santa Cruz Cabralia e Belmonte.
- Costa das Baleias: Eixo ecológico, atividades náuticas – Caravelas, Abrolhos, Prado, Alcobaça.
- Chapada Diamantina: Turismo de aventura, ecoturismo – Lençóis, Circuito do Ouro, Rio de Contas.
- Lagos do São Francisco: Turismo de lazer e ecoturismo.
- Recôncavo: Turismo de lazer e ecoturismo.
- Caminhos do Oeste: Turismo de (agro)negócios na região de Barreiras e de lazer - rural e ecoturismo.
- Sertão: Turismo rural.

A tabela abaixo mostra a distribuição dos investimentos feitos durante a primeira etapa do Prodetur – Bahia, entre as sete zonas turísticas definidas:

#### Investimentos do Prodetur I - Zonas Turísticas – Bahia

Zonas Turísticas	Destino Âncora	Investimento
Costa dos Coqueiros	Praia do Forte	R\$171 milhões
Baía de Todos os Santos	Salvador	R\$979 milhões
Costa do Dendê	Morro de São Paulo	R\$110 milhões
Costa do Cacau	Ilhéus	R\$201 milhões
Costa do Descobrimento	Porto Seguro	R\$203 milhões
Costa das Baleias	Parque Nacional Marinho de Abrolhos	R\$91 milhões
Chapa Diamantina	Lençóis	R\$191 milhões

Fonte: *Estratégia Turística da Bahia*

Para cada zona foi desenvolvida uma estratégia específica, focando infra-estrutura, marketing e educação. Os investimentos foram divididos por setores, conforme o quadro abaixo:

#### Investimentos – Prodetur I - Bahia

Setor	Investimento	%
Energia	R\$ 147 milhões	7%
Transportes	R\$515 milhões	24%
Saneamento	R\$891 milhões	42%
Aeroportos	R\$172 milhões	8%
Recuperação do Patrimônio Histórico	R\$158 milhões	7%
Outros*	R\$272 milhões	12%
<b>Total</b>	<b>R\$2.155 milhões</b>	<b>100%</b>

\* Aterros sanitários, coleta de lixo, treinamento e conscientização das comunidades, ampliação do Pavilhão de Feiras do Centro de Convenções da Bahia em Salvador, construção do Centro de Convenções de Ilhéus e de Porto Seguro. Fonte: Bahiatursa

Considerando o total de investimentos, o Governo destinou US\$ 1,1 bilhão a obras de infra-estrutura para a manutenção e a sustentação de projetos privados. Um exemplo disto é a Linha Verde, principal acesso rodoviário para viabilizar empreendimentos como o Praia do Forte Ecoresort e o complexo turístico de Sauípe.

#### 1.4 SALVADOR

O município de Salvador é a capital do Estado e possui 2.440.828 habitantes, segundo o Censo de 2000; foi a primeira capital do Brasil e, como resultado, teve uma rica herança cultural e histórica. Fundada em 1549, a cidade possui diversos atrativos como arquitetura colonial do Pelourinho, a cidade antiga, e cerca de 365 igrejas.

Além do apelo turístico Salvador possui sedes e filiais de várias empresas nacionais e multinacionais e concentra a maior parte da infra-estrutura de comércio e serviços do Estado.

O crescimento e desenvolvimento urbano de Salvador apontam para o Norte. É neste sentido que estão o Aeroporto Internacional, o parque industrial e petroquímico de Camaçari e dois dos principais destinos turísticos do país: Praia do Forte e Costa do Sauípe, além de parques ecológicos, rios, dunas e coqueiros, condomínios residenciais de alto padrão como Interlagos, Arembepe, Praia do Forte, Guarajuba e áreas e praias ainda pouco exploradas com charmosas pousadas e vilas de pescadores, como Imbassaí, entre outras.

#### 1.5 LITORAL NORTE

O Litoral Norte baiano possui extensão de 246 km e liga Salvador a Mangue Seco, na divisa com o Estado de Sergipe; é servido pela Rodovia BA 099, compreendida pela Estrada do Coko, duplicada, em seu trecho inicial até Arembepe e pela Linha Verde, a ser duplicada, da Praia do Forte em diante; há também o acesso mais distante da costa, pela BR 101. Em seu trecho inicial, abrange os municípios de Lauro de Freitas, Camaçari e Mata de São João e respectivas praias, com destaque para Arembepe, Barra do Jacuípe, Genipabu, Guarajuba, Itacimirim, Praia do Forte, Imbassaí e Costa do Sauípe.

##### 1.5.1 Costa dos Coqueiros

A Costa dos Coqueiros é o trecho do Litoral Norte de 180 km servido pela Linha Verde, iniciando na Praia do Forte e terminando em Mangue Seco, na divisa com Sergipe. É notável o desenvolvimento turístico/ imobiliário dos empreendimentos, especialmente no trecho de 40 km iniciais, proporcionando perspectivas de crescimento para as localidades da região.

## 1.5.2 As Âncoras:



São cinco as principais âncoras da Costa dos Coqueiros:

### 1.5.2.1 Praia do Forte

Localizada no marco zero da Linha Verde, distante 50 km do Aeroporto Internacional de Salvador, a Praia do Forte é conhecida como "a Polinésia brasileira". São doze quilômetros de praias, delimitadas por dunas e coqueiral, piscinas naturais de água corrente no meio do mar, o Sítio Histórico do Castelo Garcia d'Ávila - majestosa ruína considerada a primeira grande edificação portuguesa de arquitetura residencial militar no Brasil, a Reserva de Sapiranga, as corredeiras do Rio Pojuca e a aldeia de pescadores, oferecendo boa estrutura de atendimento turístico.

É excepcional seu desenvolvimento imobiliário, devido a três fatores principais:

- **Ecologia e meio ambiente:** apoiado em lei municipal sobre o uso e ocupação do solo, que respeita o coqueiral e a vegetação nativa e aprofunda os conceitos ambientais nas restrições urbanísticas, que é parte integrante do Contrato de Compra e Venda dos imóveis da região, tem como objetivo proteger a arquitetura tradicional local, visando harmonizar a ocupação humana com a paisagem local.
- **Praia do Forte Ecoresort:** hotel fundado em 1984, construído em 250.000 m<sup>2</sup> de terreno, conta com 249 Uhs, todos com frente para o mar, ocupa, desde então, o posto de um dos melhores resorts brasileiros, com ótima performance operacional, serve de referência nacional como *case* de sucesso na implantação e desenvolvimento de um destino turístico; é líder no recebimento de turistas estrangeiros e detém a vice-liderança no índice de produtividade no ranking de resorts do Nordeste.
- **Vila dos Pescadores:** diversas atividades com a população local

vêm sendo desenvolvidas nestes 20 anos, dentre outras, o Programa de Educação Supletiva e a capacitação, com o SEBRAE, o que proporcionou amplo crescimento da vila comercial, hoje um ponto de atração de turistas, independentemente do resort.

### 1.5.2.2 Costa do Sauípe

Realizado pela Construtora Norberto Odebrecht, com investimento também da Previ – Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil, projeto urbanístico e arquitetônico a cargo da AFA – André Sá e Francisco Mota Arquitetos, este empreendimento foi inaugurado em 2000 e é considerado o primeiro mega-resort brasileiro, composto por cinco hotéis de lazer/ convenções cinco estrelas de padrão internacional e seis pousadas de charme com motivos baianos, além de empreendimentos de apoio, como campo de golfe, hípica, e academia de esportes, à semelhança dos empreendimentos existentes em todo o mundo.

#### • Costa do Sauípe Resorts

Os cinco resorts da Costa do Sauípe foram desenvolvidos para atender hóspedes em turismo de lazer e eventos, administrados por redes hoteleiras internacionais, como:

- **Renaissance Costa do Sauípe Resort**, contendo 237 Uhs.
  - **SuperClubs Breezes Costa do Sauípe**, o resort *super-inclusive* da Costa do Sauípe, contendo 324 Uhs.
  - **Sofitel Conventions & Resort Costa do Sauípe**, contendo 392 Uhs e 2.000 m<sup>2</sup> de área para eventos.
  - **Sofitel Suites Costa do Sauípe**, contendo 198 Uhs (suítes).
  - **Costa do Sauípe Marriott Resort & Spa**, contendo 256 Uhs.
- **Pousadas, vila comercial, golfe, equitação, esportes:** Além dos resorts, há seis pousadas, a Vila da Praia, que reproduz uma cidadezinha brasileira e oferece lojas de artesanato, bares, restaurantes, banco, um centro ecumênico, agências de turismo e de ecoturismo; campo de golfe com 18 buracos, centro equestre, centro esportivo.

Em termos operacionais, o complexo Costa do Sauípe, após um período inicial de maus resultados, vem tendo um período de sucesso, devido à consagração do destino e boa estratégia de marketing, especialmente no exterior.

**1.5.2.3 Programa de Desenvolvimento Sustentado da Costa dos Coqueiros**, que visa qualificar a mão-de-obra local e com isso, dar novas oportunidades e perspectivas à população da região. Assim como na Praia do Forte, a Costa do Sauípe participa do Projeto Tamar e do Projeto Baleia Jubarte.

#### **1.5.2.4 Pólo Industrial e Petroquímico do Município de Camaçari**

O pólo iniciou suas operações em 1978. É o primeiro complexo petroquímico planejado do País e está localizado no município de Camaçari, a 50 km de Salvador. Possui o maior complexo industrial integrado do Hemisfério Sul, o Pólo tem mais de 50 empresas químicas, petroquímicas e de outros ramos de atividade como indústria automotiva, de celulose, metalurgia do cobre, têxtil, bebidas e serviços.

Com a atração de novos empreendimentos para a Bahia, Camaçari experimenta novo ciclo de expansão, gerando mais oportunidades de emprego e renda para o Nordeste. O Complexo Industrial Ford Nordeste, em Camaçari – BA, representa o maior investimento feito atualmente pela Ford no mundo: US\$ 1,9 bilhão. Instalado em um terreno de 4,7 milhões de m<sup>2</sup>, terá uma área construída inicial de 230.000 m<sup>2</sup>. Será um composto de montadoras e grandes fabricantes de autopeças, em torno dos quais gravitarão outras indústrias menores, empresas de serviço e comércio e fornecedores de matérias-primas e outros insumos.

#### **1.5.2.5 Aeroporto Internacional de Salvador – Deputado Luís Eduardo Magalhães**

O processo de reforma e ampliação iniciado em junho de 1998 proporcionou a este aeroporto a terceira maior infraestrutura aeroportuária do Brasil. As obras representaram um investimento da ordem de US\$ 240 milhões, em uma operação conjunta entre Infraero – Aeroportos Brasileiros, Governo do Estado da Bahia, Embratur, Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o Banco do Nordeste do Brasil (BNB).

Como resultado, além de um intenso movimento nos vôos domésticos, novos vôos internacionais se sucedem, a ponto de hoje apresentar o seguinte movimento:

- Relação dos vôos regulares internacionais para Salvador: Sete vôos semanais de Buenos Aires e oito vôos semanais de Lisboa. Dentro de pouco tempo, Salvador deverá receber vôos regulares de Barcelona, Madri, Roma e Frankfurt, entre outras.
- Rotas aéreas internacionais saindo de Salvador: Buenos Aires, Frankfurt, Paris, Milão, Madri e Lisboa.

#### **1.5.3 Outras Localidades:**

##### **1.5.3.1 Praia de Imbassaí**

Distante 63 km do Aeroporto de Salvador, Imbassaí localiza-se entre a Praia do Forte e a Costa do Sauípe. A partir da inauguração da Linha Verde, despertou para o turismo ecológico, oferecendo dezenas de pousadas e infra-estrutura de serviços, ganhando novos empreendimentos, inclusive de grande porte, distribuídos por 6 km de praias.

##### **1.5.3.2 Município de Lauro de Freitas**

Distante 25 km do centro de Salvador, localiza-se no marco zero da Estrada do Coco, início da Costa dos Coqueiros,. É um dos grandes centros de investimento do estado, inclusive na educação, devido à instalação de faculdades, além de destaques na indústria e no turismo.

##### **1.5.3.3 Praia de Arembepe.**

Distante 24 km ao norte de Salvador, através da Estrada do Coco. O povoado de Arembepe faz parte do grande circuito turístico do estado, possui condomínios luxuosos, casas residenciais e de veraneio. O lugar foi um dos *points* do movimento hippie nas décadas de 60 e 70.

##### **1.5.3.4 Praia de Barra do Jacuípe.**

Distante 34,5 km ao norte de Salvador, através da Estrada do Coco. O vilarejo é habitado por nativos, pescadores e veranistas. Cercada por lagoa e dunas, conta ainda com o rio Jacuípe, sinuoso e volumoso, tem proporcionado alguns bons empreendimentos em suas margens.

##### **1.5.3.5 Praia de Guarajuba.**

Distante 41 km ao norte de Salvador através da Estrada do Coco. Com 5 km de extensão, é habitada por moradores e veranistas em bons condomínios. Entre o mar e a Estrada do Coco encontra-se a lagoa de Guarajuba; a norte do vilarejo está a praia do Porto, de pescadores.

##### **1.5.3.6 Praia de Interlagos**

Distante 20 km ao norte de Salvador através da Estrada do Coco leva a um luxuoso condomínio; o acesso à praia é restrito a moradores ou visitantes autorizados.

##### **1.5.3.7 Praia de Itacimirim**

Distante 50 km ao norte de Salvador, esta é a primeira praia da parte norte da Estrada do Coco. É habitada por nativos, antigos pescadores, que hoje dividem as belezas naturais da região com outros moradores e veranistas. A praia é contornada por sítios, casas de veraneio, repleta de coqueiros e quiosques. Ao norte, o Rio Pojuca se encontra com o mar. Bom local para pesca, com infraestrutura turística.

## 2. OFERTA DE EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS E IMOBILIÁRIOS NA COSTA DOS COQUEIROS

### 2.1 PARQUE HOTELEIRO DA COSTA DOS COQUEIROS

Foram pesquisados resorts e pousadas da região, considerando-se valores obtidos em pesquisas nos estabelecimentos e publicações do setor turístico.

#### 2.1.1 Hotéis em operação, com dados de Dezembro de 2003:

Resorts		Uhs	Ano Fundação	Diária Média (R\$)	Taxa de Ocupação (%)
Praia do Forte	Praia do Forte Ecoresort	249	1985	265,00	54,23%
	Subtotal	250		265,00	
Imbassaí	Costa dos Coqueiros Resort	52	1998	130,00	38,00%
	Subtotal	52		130,00	
Costa do Sauípe	Sofitel Conventions & Resort	404	2000	280,00	30,08%
	Sofitel Suites	198	2000	300,00	27,61%
	Marriott Resort & Spa	256	2000	280,00	35,30%
	Renaissance Resort	237	2000	250,00	29,80%
	Superclubs Breezes	324	2000	260,00	44,72%
Subtotal		1.419		274,00	
Total Geral		1.721		R\$ 223,00	33,50%

Pousadas		Uhs	Ano Fundação	Diária Média (R\$)	Taxa de Ocupação (%)
Praia do Forte	Farol das Tartarugas	16	2000	130,00	50,00%
	Pousada Praia do Forte	19	1983	190,00	
	Pousada Casa de Praia	20	2000	85,00	
	Sobrado da Vila	23	1990	100,00	
	Pousada Ogum Marinho	20	1995	105,00	
	Pousada Porto da Lua	26	1988	170,00	
	Solar da Lagoa	14	1997	50,00	
	Pousada Tatuapara	23	1988	50,00	
	Cabanas Aruá	8	1996	45,00	
	Pousada Pôr-do-Sol	24	1981	55,00	
	Pousada Solar do Forte	15	1992	90,00	
Balanço do Mar	7	1994	40,00		
Subtotal		215		92,50	
Imbassaí	A Beira Mar Club Imbassaí	12	1996	60,00	45,00%
	Cabanas Cajibá	10	1995	60,00	
	Pousada Água Marinha	19	1999	80,00	
	Pousada Anzol de Ouro	16	1988	75,00	
	Pousada Bichelenga	10	1996	60,00	
	Pousada Caminho do Mar	12	1990	90,00	
	Pousada Canto de Imbassaí	10	1994	40,00	
	Pousada Entre as Águas	11	1992	50,00	
	Pousada Imbassaí	30	1988	85,00	
	Pousada Vilangelim	20	1999	80,00	
	Pousada Terra Doce	9	1996	70,00	
	Pousada Lagoa da Pedra	10	1989	45,00	
	Pousada Rota do Sol	11	1995	38,00	
Pousada Vila Imbassaí	7	1996	50,00		
Subtotal		187		63,07	
Costa do Sauípe	Pousada Gabriela	20	2000	140,00	37,00%
	Pousada Pelourinho	38	2000	145,00	
	Pousada Aldeia	20	2000	180,00	
	Pousada Agreste	20	2000	150,00	
	Pousada Carnaval	39	2000	140,00	
	Pousada Torre	30	2000	140,00	
Subtotal		167		149,16	
Total Geral		569		R\$ 101,58	42,95%



### 2.1.1.1 – Resultados Operacionais dos principais resorts:

Hotéis	Uhs	Uhs Potencial (1)	Fatía de Mercado Potencial (2)	Taxa de Ocupação (3)	Uhs Ocupados	Fatía de Mercado (4)	Penetração no Mercado (5)	Diária Média (R\$) (06)	Receita com Diária (R\$)	Participação Receita no Mercado (7)	Receita/ Uh Dispon. (R\$) (8)	Índice de Produção (09)
<b>Praia do Forte</b>	249	90.885	14,91%	54,23%	49.287	21,88%	1,46	384,42	18.946.884	25,76%	208,47	1,73
<b>Sofitel Conv.</b>	404	147.460	24,26%	30,08%	44.356	19,69%	0,81	241,12	10.695.111	14,55%	72,53	0,60
<b>Sofitel Suítes</b>	198	72.270	11,87%	27,61%	19.954	8,86%	0,75	300,44	5.994.904	8,16%	82,95	0,69
<b>Marriott</b>	256	93.440	15,34%	35,30%	32.984	14,64%	0,95	262,52	8.659.044	11,77%	92,67	0,77
<b>Renaissance</b>	237	86.505	14,21%	29,80%	25.778	11,45%	0,81	261,82	6.749.324	9,18%	78,02	0,65
<b>Superclubs</b>	324	118.260	19,41%	44,72%	52.886	23,48%	1,21	425,27	22.490.775	30,58%	190,18	1,57
<b>Total</b>	<b>1.668</b>	<b>608.819</b>	<b>100,00%</b>	<b>36,96%</b>	<b>225.245</b>	<b>100,00%</b>		<b>312,60</b>	<b>73.536.042</b>	<b>100,00%</b>	<b>120,80</b>	

(1): N° de uhs do hotel X n° de dias do período.

(2): % de uhs disponíveis no hotel, em relação ao mercado.

(3): N° de uhs ocupados ÷ uhs potenciais.

(4): % de uhs no mercado que foi ocupado pelo hotel.

(5): Fatía de mercado realizada (4) ÷ potencial (2): indica eficiência na venda (ideal > 1).

(6): Receita gerada com diária ÷ n° de uhs ocupados (em vermelho: abaixo da média de mercado).

(7): % de receita que o hotel gerou em relação ao mercado.

(8): Receita gerada com diária ÷ n° de uhs disponíveis.

(9): % receita no mercado (7) ÷ % uh potencial (2): indica se diária média está compatível ao n° de uhs dispon. no hotel (ideal >1).

### 2.1.2 Hotéis em Construção e Projeto, com dados de Dezembro de 2003:

A formação do Destino Costa dos Coqueiros, com crescimento estruturado e aumento da oferta hoteleira, provocou o interesse de empreendedores, redes hoteleiras, incorporadores imobiliários, operadores e agentes de turismo, especialmente europeus; com isso, vários empreendimentos imobiliários/ hoteleiros encontram-se em análise e aprovação. Os projetos possuem semelhanças de conceito, procuram atingir um mesmo público, de diferentes padrões.



Para o desenvolvimento deste destino, um dos maiores do país, busca-se junto aos empreendedores e o poder público, estabelecer um planejamento organizado, com projetos complementares, evitando-se canibalismos e conceitos arquitetônicos inadequados aos adotados na região.

Os planos iniciais, considerando-se parte dos empreendimentos já implantados e para serem construídos em etapas, ao longo dos próximos anos, prevêem a instalação de cerca de 8.000 apartamentos hoteleiros - incluindo-se os existentes - e apresentam os seguintes números:

Empresa/ Empreendimento	Área (ha)	Investimento (US\$)	UH	Casas	Master Plan	Lic. Ambiental
Vila Galé – Guarajuba	22	15.000.000	500			
Landco – Praia do Forte Área Sul	200	35.000.000	500	200	Em Desenv.	
Landco – Praia do Forte Ecoresort	250	50.000.000	250		OK	Em Funcionam°
Iberostar – Praia do Forte Área Norte	200	150.000.000	1.500	120	Em Desenv.	Em Tramitação
AKJ/Meca – Imbassaí	300	132.000.000	1.320		Em Desenv.	
União Fabril – Imbassaí	83	20.000.000	400	600	Em Desenv.	Em Tramitação
Reta Atlântico – Imbassaí	126	40.000.000	850	1.000	Em Desenv.	
Orissio/ CLK Imbassaí Norte	220	20.000.000	935	300	Em Desenv.	Em Tramitação
Orissio/ CLK Imbassaí Sul	18	1.500.000	200		Em Desenv.	Em Tramitação
Sauípe S/A – Costa do Sauípe	172	250.000.000	1.600		OK	Em Funcionam°
Constr. N. Odebrecht – Porto Sauípe				118		
<b>Total</b>	<b>1.591</b>	<b>713.500.000</b>	<b>8.055</b>	<b>2.338</b>		



## 2.2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO DA COSTA DOS COQUEIROS

A seguir, são enumerados os principais empreendimentos imobiliários em lançamento, na região:

### 2.2.1 Lauro de Freitas:

- **Reserva Ecoville:** em Villas do Atlântico, no início da Estrada do Coco – Loteamento com terrenos a partir de 300 m<sup>2</sup> em condomínio fechado, para morador de Salvador. Oferece clube, piscinas, campos, quadras, infraestrutura completa. Valor: R\$ 60/ m<sup>2</sup>.

Nota: Villas do Atlântico localiza-se em um verdadeiro “divisor de águas”: o pedágio da Estrada do Coco. Este “obstáculo” faz com que os empreendimentos localizados até o pedágio se destinem a moradia dos que vivem em Salvador, e os que ficam depois deste ponto, a lazer, ou mesmo a moradia dos que trabalham em Camaçari.

### 2.2.2 Camaçari:

- **Loteamento Quinta das Lagoas**, em Guarajuba, do grupo português Anteal Empr<sup>os</sup> Imobs., de alto padrão, ofertando lotes de 1.000 a 2.000 m<sup>2</sup> a cerca de R\$ 100/ m<sup>2</sup> em uma área junto à Estrada do Coco km 50, distante da praia cerca de 700 m, com ótima infraestrutura e clube.
- **Condomínio Paraíso dos Lagos**, em Guarajuba, da Paraíso Empr<sup>os</sup>: loteamento em fase de aberturas de novas fases de venda, oferecendo lotes de 250 m<sup>2</sup> a R\$ 60/ m<sup>2</sup>, em média.
- **Vilas do Jacuípe 2**, em Barra do Jacuípe, na Estrada do Coco km 31, às margens do Rio Jacuípe, da Plena Empr<sup>os</sup> e Lebram Eng<sup>a</sup>: loteamento com lotes a partir de 600 m<sup>2</sup>, infraestrutura completa, portaria com acesso controlado, ruas asfaltadas, água, luz, paisagismo, dois clubes sociais, um pronto com pîer. Valor médio: R\$ 75/ m<sup>2</sup>.
- **Arembepe Aquaville**, em Arembepe, às margens do Rio Capivara, na Estrada do Coco, km 25, da Plena Empr<sup>os</sup> e Lebram Eng<sup>a</sup>: loteamento com lotes a partir de 250 m<sup>2</sup>, com infraestrutura completa, portaria com acesso controlado, ruas asfaltadas, água, luz, paisagismo, dois clubes sociais, rio com pîer. Valor médio: R\$ 50/ m<sup>2</sup>.
- **Genipabu Summer Place**, em Guarajuba, no km 40 da Estrada do Coco – condomínio fechado da CST Expansão Urbana, com toda a infraestrutura, ofertando 61 terrenos de 425 m<sup>2</sup> a R\$ 45/m<sup>2</sup>, em média.
- **Villas da Praia – Itacimirim –** na Praia da Espera, da Plena Empr<sup>os</sup> - apartamentos de 2 ou 3 suítes, de frente para a praia, num condomínio fechado com administração da Itambé. Infraestrutura completa, com piscina, quadra de tênis, espaço fitness, espaço gourmet, serviços de governança, lavanderia. Valor médio: R\$ 1.700/ m<sup>2</sup>.

### 2.2.3 Mata de São João:

#### 2.2.3.1 Desenvolvimento Imobiliário da Praia do Forte.



- **Praia do Forte Área Norte: Empreendimento Iberostar**  
O Grupo Iberostar, líder no setor de turismo na Espanha investirá US\$ 300 milhões na implantação de um resort com cerca de 1.500 Uhs hoteleiras em Praia do Forte. Haverá também um setor imobiliário, em definição.

- **Praia do Forte Área Norte – Expansão:**  
O grupo proprietário do Praia do Forte Ecoresort e das áreas vizinhas, Landco, está planejando expansão a norte, junto à área da Iberostar, até os limites com a área da AKJ, divisa com a praia de Imbassaí, além de glebas junto à estrada nos dois lados.

- **Praia do Forte Área Sul - Expansão:**  
A sul, a Landco realizou um planejamento de expansão na área junto ao hotel até os limites do Rio Pojuca, envolvendo também a área do Castelo Garcia d’Ávila.

Há, na Av. do Farol, junto à Lagoa do Timeantubé e à Vila dos Pescadores, vários lançamentos de sucesso, com bom desempenho de vendas, como:

- **Residencial Praia do Forte**, concluído – condomínio fechado de casas de 200 m<sup>2</sup>, da Construtora Santa Helena.

- **Condomínio Solar Lagoa dos Pássaros** das empresas Petram e Empreend, concluído, à beira da Lagoa de Timeantubé, um edifício residencial com serviços, com 32 apartamentos com 81 m<sup>2</sup> de área privativa. Preço médio: R\$ 1.400/ m<sup>2</sup>.
- **Condomínio Solar das Águas**, da empresa Empreend, em lançamento, um edifício residencial com serviços, com apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios. Preço médio: R\$ 1.400/ m<sup>2</sup>.
- **Condomínio Solar dos Peixes**, da empresa Empreend, em lançamento, um edifício residencial com serviços, com apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios. Preço médio: R\$ 1.450/ m<sup>2</sup>.
- **Armazém da Villa**, da empresa Empreend, um centro de comércio, lazer, entretenimento, totalmente vendido e em início de obras.
- **Condomínio Moradas do Farol**, da Construtora Santa Helena, em lançamento, um residencial com serviços, com apartamentos de 2 e 3 dormitórios. Preço médio: R\$ 1.800/m<sup>2</sup>.
- **O Praia do Forte Imóveis** dispõe de várias alternativas de lotes de terreno para a construção de casas, ou condomínios (horizontais ou semiverticais – até três andares) e pratica preços na ordem de U\$ 150/ m<sup>2</sup>.

### 2.2.3.2 Lançamentos Imobiliários na Costa do Sauípe.



- **Casas de Sauípe Grande Laguna:** O Grupo Odebrecht, proprietário das áreas vizinhas ao empreendimento, lançou recentemente a primeira fase de um condomínio fechado de lotes, em projeto urbanístico de De Fournier & Associados e paisagístico de Burtle Marx & Cia. O loteamento de 118 unidades, com terrenos entre 1.200m<sup>2</sup> e 2.000m<sup>2</sup>, para casas com 4 ou 5 suítes, várias opções de planta, que podem ser personalizadas. Os projetos residenciais ficam a cargo

dos Arquitetos André Sá & Francisco Mota, David Bastos e Patrícia Anastassiadis.

As áreas externas, além do acesso à infra-estrutura de lazer de Costa do Sauípe: campo de golfe, centro náutico, centro equestre, contam com clube com restaurante, pizzabar, coffee shop, salão de jogos, lounge e delicatessen com adega; 2 quadras de tênis, quadra poliesportiva e campo de futebol society; spa com massagem, hidromassagem, sauna e fitness center. Valores dos terrenos a partir de R\$ 100,00/m<sup>2</sup>.

### 2.2.3.3 Lançamentos Imobiliários em Imbassaí.

- **Vila Diogo:** De propriedade do grupo italiano Orissio, o empreendimento, será implantado em uma gleba de 220 hectares defronte ao mar, com 2 km de praia, a norte da praia de Imbassaí, com o Master Plan de André Sá e Francisco Mota



Arquitetos contemplando os seguintes empreendimentos imobiliários/ hoteleiros, em sinergia: um hotel – convenções, um hotel com setor náutico; cinco pousadas de charme; uma academia de esportes; vila comercial e de serviços e setor imobiliário abrigando loteamento e condomínios de casas de padrão médio-alto e 9 ranchos, de baixa densidade populacional. . Investimento: 75 milhões de euros.



- **Projeto Turístico Reserva Imbassaí:** De propriedade do grupo português Reta Atlântico, o empreendimento desenvolve-se numa área com 130 hectares, em condomínio fechado, com uma frente de praia de 1 km, com o Master Plan de André Sá e Francisco Mota Arquitetos contemplando os seguintes empreendimentos imobiliários/ hoteleiros, em sinergia: setor hoteleiro com 3 zonas de uso, setor residencial com 4 zonas de uso e setor de entretenimento e lazer, com zonas de uso comercial, de serviços, de lazer, cultural, desportiva e social. Investimento: 45 milhões de euros.

- **Empreendimento Imbassaí Sul:** De propriedade do grupo italiano Orissio, o empreendimento desenvolve-se numa área com 15,10 hectares, junto ao Rio Imbassaí e sua saída para o mar, possuindo também frente para o mar. O Master Plan do Arqº Ulrico Zürcher desenvolve o produto residencial em algumas alternativas, localizando-o na área frontal ao rio e praia e o centro comercial para área interna; integrando a implantação às condições naturais físicas e ambientais, oferecendo pequena ocupação do terreno e baixa densidade demográfica, na busca de atingir o equilíbrio auto-sustentável de uma área urbana, sem ocupação, parte integrante da Vila de Imbassaí.
- A **Construtora Santa Helena** está adquirindo área junto à Villa Diogo, próximo da Costa do Sauípe, para desenvolver um empreendimento imobiliário semelhante aos lançados na Praia do Forte, segundo informações colhidas no mercado.

### **3. DEMANDA PARA OS EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS E IMOBILIÁRIOS DA COSTA DOS COQUEIROS.**

O crescimento da demanda para este destino está ligado ao crescimento da economia do país, à implantação do Prodetur/ BA fase 2 (treinamentos – investimento na mão-de-obra local, melhoria de infraestrutura, etc.), ao crescimento do ecoturismo, do setor de eventos e de esportes como o tênis e o golfe, ao crescimento industrial da região e no atendimento de uma demanda reprimida.

A Bahiatursa e Secretaria de Cultura e Turismo da Bahia, em esforço para aumentar o número de estrangeiros que visitam a Bahia, já se mobilizam para buscar os norte-americanos, que visitam o Brasil a negócios, não a lazer. Há ações no sentido de se aprender a fazer turismo com os vencedores: estabeleceu-se um acordo entre Salvador e Barcelona (o segundo destino turístico mais visitado da Europa), com esta finalidade. Os investimentos a serem realizados nos próximos anos deverão gerar incrementos significativos na demanda: a exploração do Destino Costa dos Coqueiros, já divulgado no mundo como um dos maiores destinos (eco)turísticos brasileiros.

Alguns resultados destas ações já são percebidos: o Ministério do Turismo e a Embratur realizaram um levantamento sobre o perfil dos estrangeiros que visitam o País em 2003. As conclusões do relatório dão conta que, depois de cinco anos alternando períodos de altos e baixos, o turismo de estrangeiros no País começa a dar sinais de reação mais consistente: no ano passado, a quantidade de turistas de outros países que visitaram o Brasil cresceu 8% em relação a 2002 e foi a maior desde 2000: 4,09 milhões, superando desta forma, os efeitos do atentado de 11 de Setembro de 2001 e a crise da Argentina, que até então, respondia por 20% dos visitantes estrangeiros recebidos pelo Brasil. Os gastos realizados somaram US\$ 3,385 bilhões e representaram crescimento de 8,45% ante US\$ 3,120 bilhões verificados no ano anterior. É o maior valor em dez anos.

Das cinco primeiras cidades no ranking de mais visitadas, três são do Nordeste. Chama a atenção Fortaleza (CE), que ganhou três posições em relação a 2002, ocupando agora o quarto lugar na preferência do visitante internacional, com 8,5%. Salvador (BA) mantém a terceira posição, atrás de Rio de Janeiro (RJ) e São Paulo (SP), históricas primeiras colocadas – a diferença com São Paulo vem diminuindo ano a ano. Recife (PE) fica em quinto lugar, com 7,5%.

Os dados do governo mostram ainda que o bom desempenho da indústria do turismo está se mantendo neste ano: no primeiro semestre de 2004, o turismo representou a terceira principal fonte de ingresso de dólares no Brasil e é hoje a atividade do setor terciário que mais cresce no mercado brasileiro - gera 4 milhões de empregos - mais do que a siderurgia e a indústria automobilística - e movimenta, direta ou indiretamente, US\$ 3,4 trilhões. Reúne 56 setores da economia, representando um pedaço significativo da economia de qualquer do país.

Os gastos de estrangeiros em viagens ao Brasil foram de US\$ 1,62 bilhão no primeiro semestre de 2004, um recorde no Brasil. O valor é 46,3% maior do que o registrado no mesmo período do ano passado e foi responsável por um saldo positivo em US\$ 370 milhões, segundo o Banco Central. No ano passado, o saldo foi mais que cinco vezes menor, de US\$ 65 milhões. O gasto diário médio per capita dos turistas estrangeiros, que até 1999 não ultrapassava o patamar dos US\$ 70, alcançou US\$ 87,99.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Bahia, através de seus programas de incentivo ao turismo, tem se tornado um exemplo para o setor no Brasil. A Bahiatursa, a Suinvest e a Secretaria de Cultura e Turismo são órgãos que têm atuado com extrema eficiência na estruturação e planejamento dos destinos turísticos deste estado. Os financiamentos através do Prodetur I e II permitiram a criação da infraestrutura básica das várias regiões turísticas deste estado, permitindo, assim, seu desenvolvimento de forma ordenada e crescente.

Há o perigo da superoferta: oito mil apartamentos hoteleiros e três mil unidades residenciais em cerca de 40 km de praias mostram a confiança dos investidores, especialmente os estrangeiros, na consagração deste destino. Os portugueses Reta Atlântico, Vila Galé e União Fabril, o italiano Orissio, o alemão AKJ e o espanhol Iberostar, por enquanto, são os empreendedores que, ao lado das brasileiras Norberto Odebrecht, Landco e do fundo de pensão Previ, protagonizam o espetáculo do crescimento nesta região.

Os estudos realizados mostram que é crescente o aumento de demanda nacional e notável o aumento da demanda internacional, em 2003 e, especialmente no primeiro semestre de 2004, em função do grande investimento realizado por empreendedores e redes hoteleiras internacionais. As características dos empreendimentos em implantação, especialmente nos 40 km entre Guarajuba e Sauípe, apresentando empreendimentos sinérgicos que visem rentabilidade, associados a loteamento/ condomínios residenciais que objetivam lucro imobiliário através de incorporação, tornam estas operações bastante atraentes.

A exploração do ecoturismo deverá ter um bom desenvolvimento na região, acompanhando a tendência internacional e propiciada pela natureza local e a estrutura existente na Praia do Forte e Costa do Sauípe.

Os empreendimentos em implantação contemplam campos de golfe, spas, áreas de eventos, centros equestres, centros náuticos, academias de tênis, apresentam todos os atrativos dos melhores resorts do mundo. O setor de Eventos está em franca expansão no Brasil e os projetos, via de regra, apresentam áreas para esta finalidade, para atender aos hóspedes do hotel e empresas da região (a Camaçari, especialmente) e a Salvador.

As operações hoteleiras, através de redes internacionais, com larga experiência do mercado de resorts, atuação consagrada e presença significativa, dinâmicas em suas ações comerciais e amparada pela alta capacidade de seus profissionais, permitirão a colocação dos produtos no mercado em posição vantajosa, servindo como referencial de qualidade.

Quanto aos empreendimentos imobiliários, é importante perceber que os números de venda a serem praticados deverão ter o seu conceito de valor diretamente ligado ao sucesso dos empreendimentos hoteleiros. É o que, por exemplo, acontece no loteamento existente contíguo ao Praia do Forte Ecoresort, que pratica valores de venda dos lotes da ordem de US\$ 80 a US\$ 150/ m<sup>2</sup>, sendo que o estoque de lotes colocado à venda tem-se esgotado rapidamente. Estes valores são expressivos para o padrão brasileiro, o que não seria possível sem a estrutura do consagrado resort. A comprovação disso são os valores que eram praticados há dez anos, de US\$ 15,00/ m<sup>2</sup>.

Os outros empreendimentos, como o Casas do Sauípe, têm tido ótima performance de vendas, praticando valores semelhantes aos de condomínios semelhantes em São Paulo ou no Rio de Janeiro, fato inédito em se tratando de empreendimentos no Nordeste.

“A demanda pode ser criada em função da infraestrutura e da oferta existentes, associadas a um competente trabalho de marketing”. Esta expressão foi usada por Paulo Gaudenzi, Secretário de Cultura e Turismo da Bahia, no evento Fórum Bahia Turismo, em 12/08/2003, no Hotel Grand Hyatt São Paulo, quando questionado sobre a superoferta de empreendimentos na Bahia.