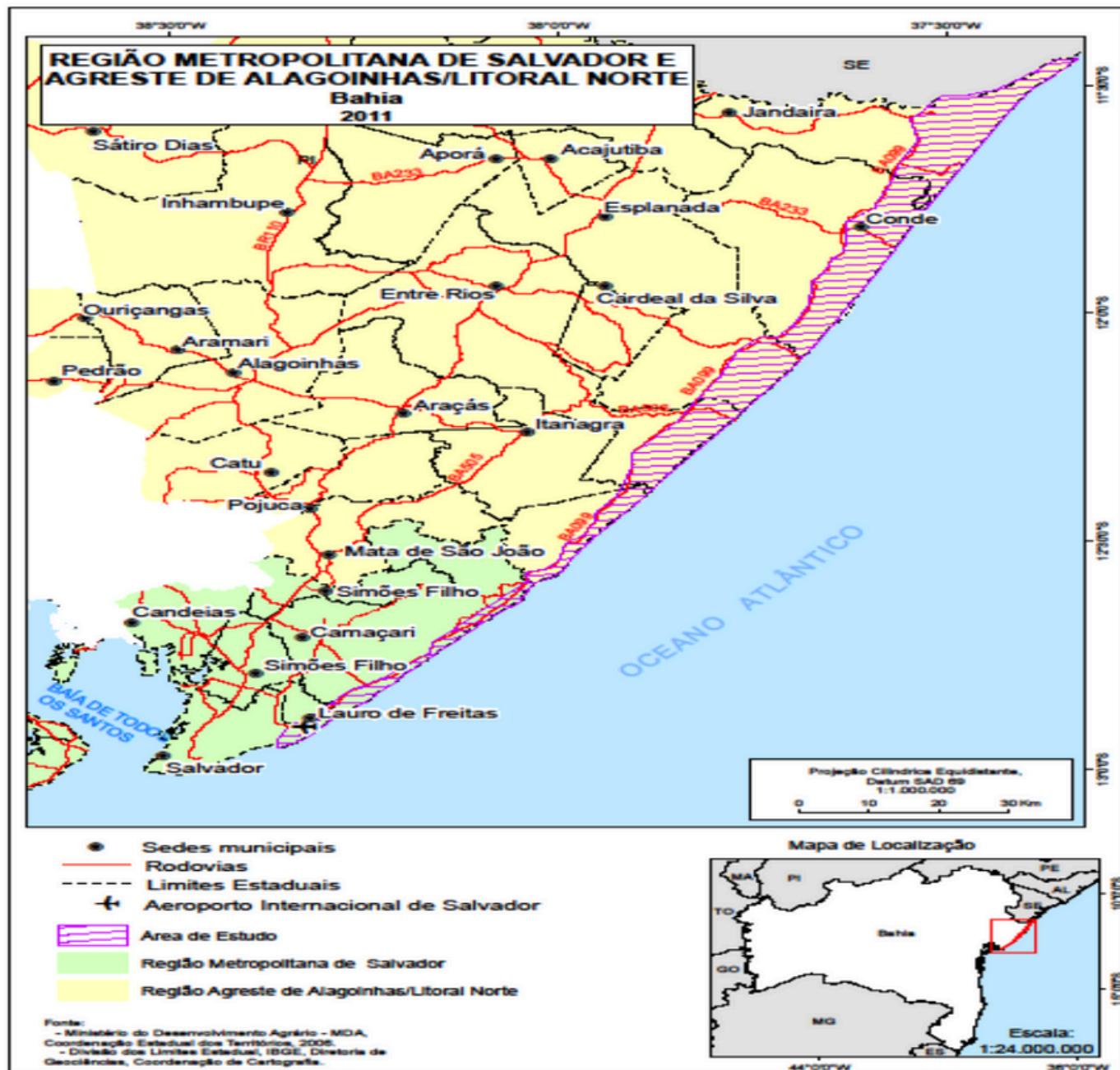


# A expansão urbana, imobiliária e o turismo no Litoral Norte da Bahia





# CONTEXTO GEOHISTÓRICO E AMBIENTAL DO LITORAL NORTE

- 1560- 1900. Era Garcia D Ávila, extrativismo do coco e introdução da pecuária extensiva. Caracterizado pelo isolamento e estagnação econômica;
- 1970-1990. Implantação do Complexo Industrial de Camaçari e Implantação do Distrito Florestal Litoral Norte (eucalipto e pinus) nos municípios de Entre Rios, Conde e Esplanada.
- Era Klaus Peters- Implantação do Projeto Turístico- Imobiliário Praia do Forte (7.500ha e 12 km de praia, fazendas Camuruípe, Covão e Passagem Grande);
  - Construção da BA- 099- “Estrada do Coco” até Itacimirim;
  - Criação do Projeto Tamar e da Fundação Garcia D’ Ávila;
  - Construção do primeiro hotel de porte internacional - Eco resort Praia do Forte;

# CONTEXTO GEOHISTÓRICO E AMBIENTAL DO LITORAL NORTE

- 1991-2000- PRODETUR- BA/NE, Construção da segunda etapa da BA-009 – “Estrada do Coco”/ “Linha Verde”- Praia do Forte- Jandaíra, criação da APA Litoral Norte;
- Divisão entre “litoral” e “interior”;
- 2000- Atual. Inauguração do Complexo Costa do Sauípe, associação entre proprietários fundiários, fundos de pensão capital turístico e imobiliário ;
- Modelo ibérico (hotéis+ segunda residência+campo de golfe);
- Construção de Complexos Turísticos Residenciais, por empresas hoteleiras predominantemente espanholas e portuguesas.

# AS PRÁTICAS ESPACIAIS DAS EMPRESAS TURÍSTICAS E IMBOLIÁRIAS

Seletividade espacial

Fragmentação territorial

Alienação territorial

Urbanização

ESTÁGIO DE DESENVOLVIMENTO	FASE 1	FASE 2	FASE 3
<b>Destino Turístico</b>			
<b>Produto Turístico-Imobiliário</b>	<p>Terrenos para construção de casas ou pousadas, normalmente núcleos urbanos costeiros ou próximos a eles</p>	<p>Pequenos projetos imobiliários e hoteleiros. Loteamentos e Casas</p>	<p>Grandes projetos turístico imobiliários, condomínios, casas e resorts – turismo residencial Forte participação Internacional</p>
<b>Comprador</b>	<p>Predominante Nacional e Regional</p>	<p>Nacional e Internacional Atraído pelo preço e pela perspectiva e de valorização</p>	<p>Predominantemente estrangeiro Atraído pelo produto e pelo “custo/benefício”</p>
<b>Oportunidades</b>	<p>Preços muito baixos Disponibilidade de Melhores terrenos</p>	<p>Preço baixo Boa liquidez Produto de maior valor agregado Orientado pelo mercado Nacional e Regional</p>	<p>Localidade bem estruturada. Demanda abundante e qualificada. Produtos de alto valor agregado que proporcionam grande rentabilidade</p>
<b>Riscos</b>	<p>Incerteza sobre desenvolvimento da localidade Pouca Liquidez</p>	<p>Incerteza sobre desenvolvimento da localidade</p>	<p>Pouca disponibilidade de bons terrenos Preços altos Concorrência É imprescindível ter acesso ao mercado internacional</p>

# CONTEXTO GEOHISTÓRICO E AMBIENTAL DO LITORAL NORTE

- Intenso processo de metropolização da RMS, desencadeado pelo crescimento demográfico, urbano e boom imobiliário;
- Mudanças deflagradas pelo capital internacional (turístico e imobiliário) articulado com o Estado e empresas nacionais;
- Extensão territorial: 240 Km, formado por dunas, restingas, manguezais, remanescentes de mata atlântica, rios, lagoas e estuários. Área de Proteção Ambiental (APA LN), Parques Naturais, Reservas da Biosfera e comunidades Quilombolas, compreende 07 municípios.

# AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS RECENTES

**Identificamos diferentes estágios de desenvolvimento socioespacial e urbano:**

- Faixa Litorânea dos Municípios de Lauro de Freitas e Camaçari - As dinâmicas territoriais urbanas são fortemente influenciadas pelos processos urbanos e econômicos da RMS;
- Faixa Litorânea do Municípios de Mata de São João – As dinâmicas territoriais, os processos urbanos e econômicos são desencadeados pelas atividades hoteleira e imobiliárias e turísticas decorrente dos investimentos públicos e privados.
- Faixa Litorânea de Conde, Entre Rios, Esplanada e Jandaíra.

# AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS RECENTES

**Encontra-se em curso o modelo de desenvolvimento urbano regional complexo**  
**- Macro urbanização:**

- a) Linear, caracterizada pela formação de um contínuo urbano de caráter metropolitano ao longo da BA-099 integrando os municípios de Salvador, Lauro de Freitas e Camaçari (conurbação).
- b) Dispersa e descontínua; caracterizada pela formação de enclaves, espaço especializados focados no consumo, vinculados ao lazer, turismo e segunda residência.

# LAURO DE FREITAS - CAMAÇARI

Continuo urbano linear – BA-099



Fonte: Adriana Castro, 2010

## Tivoli EcoResort Praia do Forte



Fonte: TRIPADVISOR, 2022

## Iberostar Praia do Forte Golf Club



Fonte: [www.ihg.com/iberostar-selection](http://www.ihg.com/iberostar-selection)

## Grand Palladium - Reserva Imbasssaí



Fonte: Adriana Castro, 2010

## Complexo Costa do Sauípe



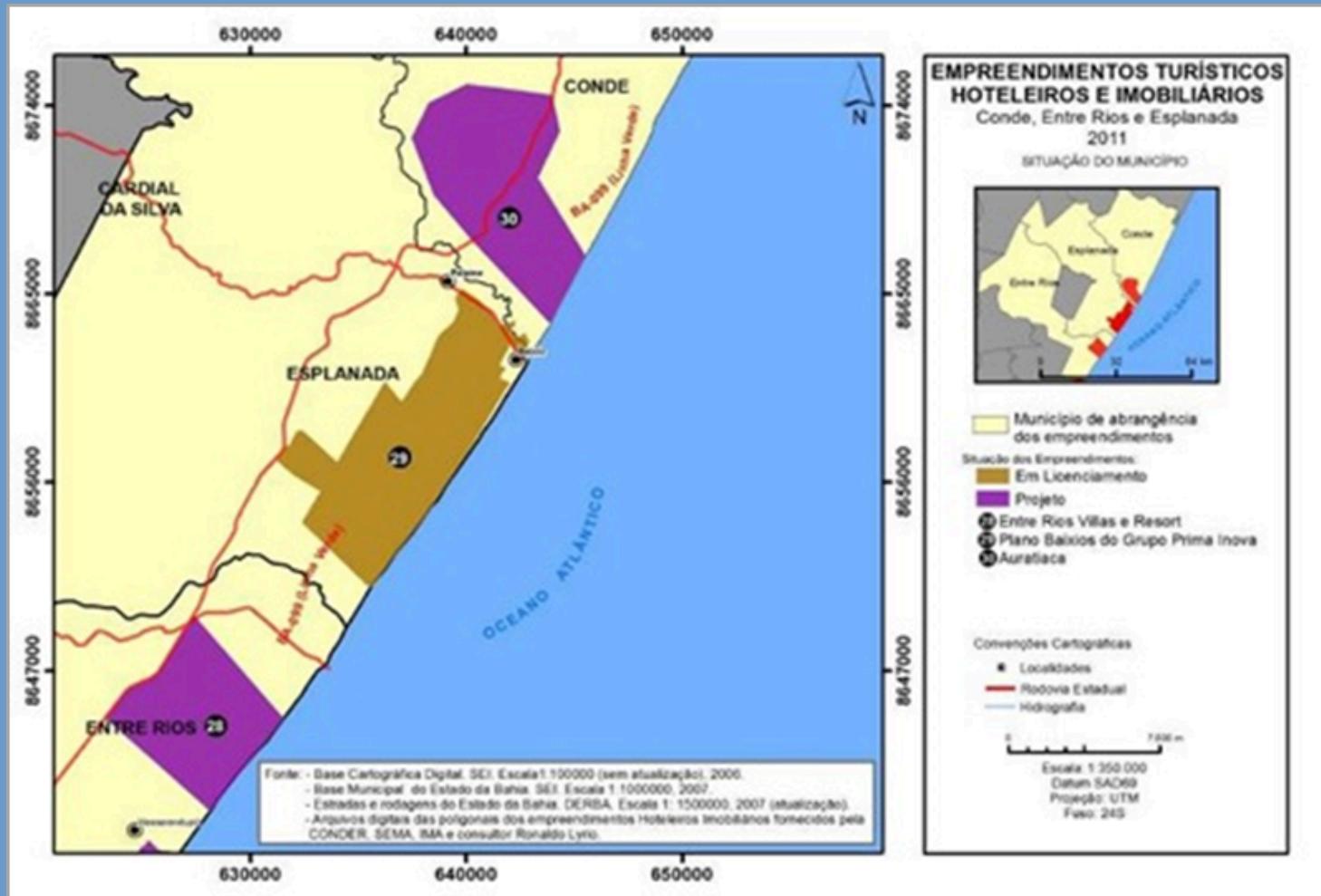
Fonte: Adriana Castro, 2010

## Projeto Turístico-Imobiliário - Fazenda Baixio



Fonte: Prima Empreendimentos Inovadores. Disponível em: <https://grupoprima.com.br/>

# TURISTIFICAÇÃO RECENTE EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS-TURÍSTICOS



Fonte: INEMA, 2015

## Empreendimento Ponta de Inhambupe - 1a etapa



Site Prima Empreendimentos Inovadores, 2023.

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Segregação Socioespacial;
- Concentração fundiária;
- Especialização na ocupação e uso do solo;
- Densificação na ocupação;
- Artificialização da paisagem.

“Os principais entraves apontados pelos representantes corporativos para o desenvolvimento dos projetos turísticos residenciais são o licenciamento ambiental e a burocracia”

# TENDÊNCIAS

- Formação “cidade linear atlântica” sem acesso público á praia e outros recursos naturais;
- “Estrangerização” de vilas e povoados;
- Comprometimento e perda da sociobiodiversidade;

# Obrigada!

Prof. Dra. Lirandina Gomes



Lirandina Gomes

Pós-doutora pelo Centro de Investigação em Sociologia Económica e das Organizações, integrado à Fundação para Ciência e Tecnologia e ao Instituto Superior de Economia e Gestão da Universidade de Lisboa. Doutora e Mestre em Geografia pela Universidade Federal de Sergipe (UFSE) e Universidade Federal da Bahia (UFBA), respectivamente. Especialista em Gestão Ambiental e Recursos Hídricos pela Universidade do Estado da Bahia (UNEBA) e em Ecoturismo: Interpretação e Educação Ambiental Universidade Federal de Lavras (UFLA). Professora dos cursos de graduação e pós-graduação da UNEBA.



Lirandina Gomes

**Luzes e Sombras no Litoral Norte da Bahia**  
Estratégias e Sustentabilidade das Redes Hoteleiras Internacionais

**EdUnB**  
Editora da Universidade da Bahia

Ivan Mas Murray

**Lirandina Gomes**

**Luzes e Sombras no Litoral Norte da Bahia**  
Estratégias e Sustentabilidade das Redes Hoteleiras Internacionais

**EdUnB**  
Editora da Universidade da Bahia

Este livro aborda dinâmicas territoriais, econômicas e socioambientais decorrentes da implantação das redes hoteleiras espanholas e portuguesas no Litoral Norte do Estado da Bahia. Analisa a ação dos diversos agentes sociais na produção e organização do espaço, destacando o papel do Estado e das empresas hoteleiras ibéricas para integrar esta região ao contexto da economia mundializada através da construção de Complexos Turístico-Residenciais. Esses agentes econômicos estabelecem alianças estratégicas com empresas correlatas, fundos de pensão e fundos de investimentos e conexões entre as diversas escaras geográficas para viabilizar os seus empreendimentos.