

3.13 Investimentos futuros do setor privado no setor turístico

3.13.1 Investimentos em construção ou projeto

Em toda a ÁREA DE PLANEJAMENTO existem 14 empreendimentos em fase de construção ou projeto, segundo a “Relação de Investimentos” da SETUR. Não se têm informações a respeito de outros empreendimentos que não constem desta relação. Esta lista apresenta empreendimentos de médio e grande porte, sendo que o menor possui 46 UH's. O mapa a seguir ilustra os investimentos que estão em projeto e em construção.

Dos dez Municípios integrantes da ÁREA DE PLANEJAMENTO, sete possuem empreendimentos privados em construção ou em projeto. Aquiraz e Fortaleza destacam-se numericamente, apresentando cinco e três empreendimentos, respectivamente.

Tabela INF 07. Empreendimentos previstos por Município

Município	Empreendimentos
Aquiraz	5
Camocim	2
Caucaia	1
Fortaleza	3
Itapipoca	1
J. de Jericoacoara	0
Paracuru	1
Paraipaba	0
S. G. do Amarante	0
Trairi	1
Total	14

(Fonte: SETUR, 2002)

Dos 14 empreendimentos previstos, sete são complexos turísticos envolvendo hotéis, pousadas, parques e outros. A tabela abaixo mostra a localização e a espécie dos empreendimentos em questão.

Tabela INF 08. Localização e tipo de empreendimento

Empreendimento	Município	Tipo de empreendimento
Banco Privado Português	Aquiraz	Complexo
Camocim Global Village	Camocim	Complexo
Condado Ecológico de Camocim	Camocim	Complexo
Costa Leste	Aquiraz	Hotel
Esplanada do Paracuru	Paracuru	Complexo
Hotel Laguna Blu	Aquiraz	Hotel
Hotel Luzeiros	Fortaleza	Hotel
Investar Participações & Cia.	Fortaleza	Hotel
Marestrela	Aquiraz	Hotel
Marina Mundaú	Trairi	Complexo
Meruoca	Aquiraz	Hotel
Org. Zambrana	Fortaleza	Hotel
Praia do Pirata	Itapipoca	Complexo
Projeto Sol Poente	Caucaia	Complexo

(Fonte: SETUR, 2002)

Os complexos turísticos incluem a construção de diversos tipos de estruturas, contando com estabelecimentos hoteleiros, parques temáticos, espaços para eventos, equipamentos para práticas esportivas e outros. O projeto do Banco Privado Português e da Marina Mundaú ainda não possuem definições quanto a suas características, os outros complexos são descritos resumidamente a seguir:

- **Camocim Global Village:** conjunto de hotéis, flats, condomínios e casas turísticas localizados em diversas áreas do Município de Camocim, todas à margem esquerda do Rio Coreaú. Fazem parte do complexo 8.940 UH's, totalizando quase 26,7 mil leitos. Destes, 5.738 UH's e 13,4 mil leitos são relativos a empreendimentos hoteleiros e flats. Uma pequena parte (206 UH's) encontra-se construída e operante. O horizonte de planejamento do projeto é de dez anos.
- **Condado Ecológico de Camocim:** hotéis, um parque temático natural, áreas de preservação ambiental e equipamentos de entretenimento e lazer.
- **Esplanada do Paracuru:** 21 hotéis, 32 pousadas, 1.100 apartamentos residenciais, duas marinas, hípica, centro desportivo, dois campos de golfe com nove buracos, igreja, escola, posto de saúde, lago artificial, centro de convenções, centro comercial e demais equipamentos de lazer e serviços.
- **Praia do Pirata:** três pousadas, barraca de praia, restaurante, área para shows, vila comercial e estrutura para a prática de esportes náuticos.
- **Projeto Sol Poente:** parque aquático, shopping center, parque temático e área para shows e eventos. Em sua primeira expansão, o empreendimento passará a ter dois hotéis, sendo um *family resort* e um outro com centro de convenções e campo de golfe.

Ao todo, prevê-se a instalação de 13.353 UH's em toda a ÁREA DE PLANEJAMENTO. O empreendimento Camocim Global Village deverá ser responsável por quase 41,4% deste total (5,5 mil UH's hoteleiras). Destacam-se ainda os projetos Condado Ecológico de Camocim e Esplanada do Paracuru, com quatro e duas mil UH's, respectivamente. Dentre os empreendimentos hoteleiros que já têm o número de UH's definido, 50% possuem entre 100 e 300 UH's.

Tabela INF 09. Número de UH's dos empreendimentos hoteleiros previstos

Empreendimento	UH's
Camocim Global Village	5.532
Condado Ecológico de Camocim	4.000
Costa Leste	550
Esplanada do Paracuru	2.000
Hotel Laguna Blu	46
Hotel Luzeiros	205
Investar Participações & Cia.	299
Marestrela	120
Meruoca	196
Org. Zambrana	165
Praia do Pirata	240
Total	13.353

(Fonte: SETUR, 2002)

Os empreendimentos Banco Privado Português, Marina Mundaú e Sol Poente ainda não possuem o número de UH's a ser instaladas. Em relação ao Camocim Global Village foram contabilizadas apenas as UH's hoteleiras, sendo desconsideradas as UH's em apartamentos e casas.

Considerando o número de UH's atualmente existentes na ÁREA DE PLANEJAMENTO, os projetos previstos devem trazer um crescimento de 103%, passando de 12,9 mil para 26,3 mil UH's. O Município de Camocim deve ter um crescimento do número de UH's hoteleiras da ordem de 3 mil UH's e 1,1 mil UH's. Paracuru também deverá ser fortemente impactada, com um incremento de 1100%. Fortaleza, em função da grande oferta existente, deverá ser o Município menos impactado em termos relativos, com um incremento de 7%.

Tabela INF 10. Localização e tipo de empreendimento

Município	UH's previstas	UH's existentes	Incremento (%)
Aquiraz	912	868	105
Camocim	9.532	315	3.026
Fortaleza	669	9.619	7
Itapipoca	240	133	180
Paracuru	2.000	183	1.093
Outros Municípios	-	1.819	-
Total	13.353	12.937	103

(Fonte: SETUR, 2002)

Dos 14 empreendimentos previstos, oito estão em fase de projeto, sem haver, portanto, previsão de data de inauguração. Três encontram-se em construção, um parcialmente construído e dois em fase de desenvolvimento de masterplan, conforme ilustra a tabela abaixo.

Tabela INF 11. Fase de desenvolvimento dos empreendimentos

Fase	Empreendimentos
Em construção	3
Parcialmente construídos	1
Desenvolvimento de projeto	8
Desenvolvimento de Masterplan	2
Total	14

(Fonte: SETUR, 2002)

A tabela a seguir mostra a fase de desenvolvimento de cada um dos projetos e seus respectivos estágios de licenças ambientais e de construção. Aqueles empreendimentos que se encontram em fase de construção, ou parcialmente construídos, naturalmente já obtiveram as licenças devidas. Dentre os demais empreendimentos, a maior parte (4) encontra-se em fase de desenvolvimento de projeto.

Tabela INF 12. Fases de desenvolvimento dos empreendimentos previstos, por empreendimento

Empreendimento	Fase	Estágio das licenças
Banco Privado Português	Desenvolvimento de masterplan	Estudos em elaboração
Camocim Global Village	*	*
Condado Ecológico de Camocim	Desenvolvimento de projeto	Estudos em elaboração
Costa Leste	Desenvolvimento de projeto	N.d.
Esplanada do Paracuru	Desenvolvimento de projeto	Obtidas
Hotel Laguna Blu	Em construção	Obtidas
Hotel Luzeiros	Em construção	Obtidas
Investar Participações & Cia.	Em construção	Obtidas
Marestrela	Desenvolvimento de projeto	Estudos em aprovação
Marina Mundaú	Desenvolvimento de masterplan	Estudos em elaboração
Meruoca	Desenvolvimento de projeto	Estudos a serem elaborados
Org. Zambrana	Parcialmente construídos	Obtidas
Praia do Pirata	Desenvolvimento de projeto	Estudos em elaboração
Projeto Sol Poente	Desenvolvimento de projeto	Obtidas

(Fonte: Setur, 2002)

N.d.: informação não disponível * O Camocim Global Village é composto por mais de 50 empreendimentos independentes em relação a projeto, construção e obtenção de licenças. Parte dos empreendimentos encontra-se inaugurada (dois estabelecimentos hoteleiros, uma marina e estruturas de apoio turístico). Nove empreendimentos aguardam apenas o início das obras do aeroporto de Parazinho para também iniciarem suas construções. O restante encontra-se em fase de desenvolvimento de projeto.

A maior parte dos investimentos privados previstos está voltada para a demanda de turismo de lazer, com exceção do Hotel Luzeiros, que se encontra claramente voltado para o turismo de negócios. Entretanto, outros hotéis poderão ter parte de sua demanda constituída pelo turismo de negócios, eventos ou outros. O Condado Ecológico de Camocim deverá ter um direcionamento para os ecoturistas, sem deixar de lado o turismo de lazer.

O total de investimentos privados em empreendimentos turísticos previstos na ÁREA DE PLANEJAMENTO soma R\$ 1.893,9 milhões. Destacam-se os projetos Camocim Global Village, Condado Ecológico de Camocim, Sol Poente e Esplanada do Paracuru. Os empreendimentos Banco Privado Português e Marina Mundaú ainda não têm valor definido.

Tabela INF 13. Valor dos investimentos

Empreendimento	Investimento (milhões de R\$)
Camocim Global Village	1.129,6*
Condado Ecológico de Camocim	295,5**
Costa Leste	33,0
Esplanada do Paracuru	150,0
Hotel Laguna Blu	1,1
Hotel Luzeiros	14,0
Investar Participações & Cia.	15,0
Marestrela	4,2
Meruoca	10,0
Org. Zambrana	22,0
Praia do Pirata	32,0
Projeto Sol Poente	187,5
Total	1.893,9

(Fonte: SETUR, 2002)

*considerando-se todos os investimentos turísticos previstos e ainda não inaugurados e US\$ 1 = R\$ 2,8

** valores estimados a partir da regressão de valor/UH descrita no item 4.5.6.1 "Investimentos Privados Realizados".

O período estimado de retorno financeiro destes investimentos gira em torno de dez anos, segundo dados da SETUR, fato que pode ser confirmado a partir do período de saldo dos empréstimos realizados em instituições financeiras para o desenvolvimento dos empreendimentos. O projeto Sol Poente apresenta uma taxa de retorno razoavelmente superior, com tempo previsto de retorno de 5,4 anos.

A tabela a seguir demonstra as principais fontes de financiamento utilizadas.

Tabela INF 14. Fontes de financiamento dos empreendimentos previstos

Empreendimento	Fonte de financiamento				
	Recursos próprios	Fundo de investimento imobiliário	BNDES	Banco do Nordeste	SUDENE
Banco Privado Português	SIM				
Camocim Global Village	SIM				
Condado Ecológico de Camocim	SIM				
Costa Leste	SIM	–	–	–	–
Esplanada do Paracuru	SIM				
Hotel Laguna Blu	SIM	–	–	–	–
Hotel Luzeiros	SIM				
Investar Participações & Cia.	SIM	–	–	–	–
Marestrela	SIM	–	–	–	–
Marina Mundaú	SIM	–	–	–	–
Meruoca	NÃO				
Org. Zambrana	NÃO				
Praia do Pirata	SIM				
Projeto Sol Poente	NÃO				

(Fonte: SETUR, 2002).

	Financiamento aprovado
	Financiamento em aprovação

Existem três empreendimentos que contam com investidores estrangeiros: Camocim Global Village (Itália), Esplanada do Paracuru (Portugal e Espanha) e Banco Privado Português (Portugal). Nenhum dos projetos prevê, atualmente, a vinculação dos equipamentos às redes hoteleiras internacionais.

O número total de empregos a ser criado com a inauguração dos empreendimentos previstos atinge mais de 76,5 mil. Somente os empregos diretos representam 20,9 mil, ou seja, um incremento de 335%. Os empreendimentos de grande porte, Camocim Global Village, Condado Ecológico de Camocim e Esplanada do Paracuru, devem somar 63,4 mil empregos diretos e indiretos.

Para o cálculo de empregos gerados, optou-se por utilizar a metodologia da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade do Estado de São Paulo (FIPE) adotada na elaboração do PDITS Costa do Descobrimento na Bahia. Essa metodologia utiliza o número de UH's existentes como referência para a estimativa de empregos gerados no turismo, considerando os multiplicadores 1,5 para empregos diretos e 5,5 para empregos totais. A diferença entre estes, permite o cálculo do número de empregos indiretos, ou seja, 4.

Tabela INF 15. Empregos a serem criados

Empreendimento	Empregos		
	Diretos	Indiretos	Total
Camocim Global Village	8.298	22.128	30.426
Condado Ecológico de Camocim	6.000	16.000	22.000
Costa Leste	825	2.200	3.025
Esplanada do Paracuru	3.000	8.000	11.000
Hotel Laguna Blu	69	184	253
Hotel Luzeiros	308	820	1.128
Investar Participações & Cia.	449	1.196	1.645
Marestrela	180	480	660
Meruoca	294	784	1.078
Org. Zambrana	248	660	908
Praia do Pirata	360	960	1.320
Sol Poente*	850	2.250	3.100
Total	20.881	55.662	76.543

(Fonte: Ruschmann Consultores, 2002)

* Valores estimados pelo empreendedor

O **mapa** indicando os **investimentos privados** em construção e projetos é apresentado a seguir.

O **mapa** indicando os **investimentos privados**