

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil

11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Panorama do Turismo de Lazer no Brasil

Autor Engº Caio Sergio Calfat Jacob¹, Patrícia Cavalcante², Aline Martins³

¹ Caio Calfat Real Estate Consulting, Av. Angélica, 2.100 - 5º andar - cj. 51/ 52 - Higienópolis - São Paulo – SP, Brasil, caio@caiocalfat.com

² Caio Calfat Real Estate Consulting, patricia@caiocalfat.com

³ Caio Calfat Real Estate Consulting, Aline@caiocalfat.com

RESUMO

O objetivo deste trabalho é apresentar um panorama do turismo de lazer no Brasil com foco no segmento de resorts e complexos imobiliários-turísticos. Dando ênfase no histórico, na performance, no perfil dos hóspedes, na descrição e características de cada produto, assim como no mercado em que estão inseridos.

Aborda-se também o dimensionamento do mercado de resorts, a segmentação da demanda e o conceito de cada tipo de produto.

Palavras-chave: Turismo, Lazer, Hotelaria, Resort

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil

11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Leisure Tourism Overview In Brazil

ABSTRACT

The objective of this study is to present an overview of leisure tourism in Brazil focusing on the segment of integrated hotel and real estate complexes and resorts. Emphasizing these products' historical, performance, guest profile, characteristics, as well as the market in which they are inserted.

It also discusses market extent of resorts, the demand segmentation and concept of each product type.

Key-words: Tourism, Leisure, Hostelry, Resort

1. INTRODUÇÃO

Os anos 80 foram de crise e os 90 marcaram a abertura do país para o exterior. No caso do turismo, a globalização possibilitou que grandes cadeias de hotéis se estabelecessem no país e novas companhias aéreas passassem a operar em nossos aeroportos.

Nos últimos anos o país vivenciou a combinação de boas condições macroeconômicas, caracterizadas pela estabilidade econômica, bem como acentuada mudança demográfica e social, crescimento do PIB e redução da desigualdade social por meio da melhor distribuição da renda, que resultou em altos níveis de emprego, aumento do crédito e do consumo interno.

Surgiu um novo perfil de consumidor, com maior poder aquisitivo, mais exigente e mais propenso ao consumo de produtos de lazer.

Pesquisa realizada pela Nielsen sobre intenção de gastos, no segundo semestre de 2011, demonstrou que o percentual de entrevistados com intenção de gastar dinheiro no final do ano com viagens (29%) superou a intenção de gastos com roupas (26%) e eletrônicos (25%).

A demanda por turismo é crescente e os dois eventos esportivos previstos, a Copa do Mundo em 2014 e os Jogos Olímpicos em 2016, tendem a impulsionar ainda mais o turismo no país, consolidando internacionalmente a imagem do Brasil como um destino capaz de oferecer infraestrutura turística adequada, que supra às necessidades tanto do turista estrangeiro quanto deste novo perfil de turista doméstico mais exigente.

Além dos aspectos já mencionados, vale ressaltar que a grande variedade de atrativos turísticos singulares também contribui para o aumento do turismo no país.

O setor do turismo no Brasil, em 2011, apresentou 18,3% de crescimento no faturamento e 34% de aumento nas viagens domésticas, de 138,71 milhões para 186,05.

2. CONCEITO DE RESORTS

Resorts são empreendimentos hoteleiros de alto padrão vocacionados ao lazer. Oferecem grande variedade de serviços, instalações e entretenimento, tornando-os um destino em si, no qual o hóspede não precisa se afastar para atender suas necessidades de conforto, alimentação e lazer.

Os empreendimentos imobiliários turísticos surgiram da associação entre segundas residências e resorts. Proporciona às segundas residências, os serviços de hotelaria e os benefícios de usar a área de lazer do resort e, em contrapartida, o componente imobiliário permite maior rentabilidade e antecipação de parte significativa do fluxo de caixa.

3. HISTÓRICO DO SEGMENTO DE RESORTS

Os resorts têm origem nos spas e casas de banho da antiga Roma (II a.C), ambientes com modestas instalações e de caráter medicinal. Visando maior conforto ao usuário, foram agregados serviços como restaurantes, recreação, esportes e lojas.

A expansão do conceito está associada ao desenvolvimento do turismo ocorrido após a Segunda Guerra Mundial, no século XX. O conceito foi disseminado e novos polos de resorts surgiram como Cancún, Jamaica e Antilhas.

No Brasil começou a se desenvolver a partir do início do século XX em localidades de estâncias hidrominerais, alguns inclusive contavam com cassinos e balneários. Na década de 40 foram concebidos os primeiros resorts: Hotel Águas de São Pedro, Grande Hotel Campos do Jordão, Grande Hotel e Termas de Araxá, Quitandinha, em Petrópolis, e o Parque Balneário de Santos.

O conceito de resort, como é reconhecido atualmente pelo mercado, surgiu no país na década de 70 com empreendimentos como Club Méditerranée Itaparica e o Tropical Manaus.

A partir de 1980 o turismo tomou impulso definitivo no Brasil, com a melhoria da malha viária e aeroportuária que diversificou os destinos atrativos. Destinos do Nordeste começaram a atrair hotéis com o conceito de lazer (resort) em meados da década de 1990.

A partir da década de 2000 houve aumento significativo da oferta de resorts no Nordeste, motivado principalmente por: belezas naturais, clima quente o ano todo, estabilização da economia brasileira com o Plano Real, disponibilidade de infraestrutura para o turismo, proporcionado pelo PRODETUR-NE (Programa de Desenvolvimento do Turismo – Nordeste), incentivos financeiros e fiscais proporcionados pelos governos federais e estaduais para investimentos em turismo e hotelaria, facilidade de acesso aéreo e pela disponibilidade de voos internacionais sem escalas entre a região e a Europa.

Em 2002 foi criada a Associação Brasileira dos Resorts, denominada Resorts Brasil, que congrega 47 empreendimentos.

Atualmente, o Brasil conta com 103 resorts e alguns projetos estão em fase de estudo. Com o passar do tempo foram agregados a esses equipamentos hoteleiros empreendimentos imobiliários, em geral destinados à segunda residência, com o objetivo de compensar a sazonalidade e gerar maior rentabilidade para o empreendimento diluindo o custo fixo.

No período entre 2009 e 2012 ocorreu um reposicionamento dos resorts com foco em convenções, que resultou no aumento da taxa de ocupação e na baixa da diária média. Neste período as bandeiras hoteleiras profissionais se retiraram da Costa do Sauípe, Rio Quente Resorts aumentou significativamente o número de unidades habitacionais (580 UHs) e Foz do Iguaçu recuperou seu prestígio focando em convenções.

4. PANORAMA ATUAL DO SEGMENTO DE RESORTS NO BRASIL

Seguindo a tendência apresentada em 2010, os resorts no Brasil alcançaram um crescimento significativo do seu desempenho em 2011, que se deve principalmente a três fatores:

Crescimento do setor de eventos que resultou na falta de disponibilidade de espaços de eventos nas capitais. As empresas encontraram como alternativa realizar seus eventos em resorts que possuem preços mais competitivos e possibilitam desenvolver eventos personalizados.

Aumento da participação da classe média na economia que resultou no aumento do número de viagens. Em 2011, o número de bilhetes aéreos vendidos superou o número de passagens rodoviárias interestaduais.

Os aeroportos de Ribeirão Preto e Campinas em São Paulo passaram a disponibilizar voos diretos para o Nordeste. Em Ribeirão Preto tem voo direto para Salvador e em Campinas direto para Maceió.

5. DIMENSIONAMENTO E DESEMPENHO DO SEGMENTO DE RESORTS NO BRASIL

Atualmente estão instalados no Brasil 103 resorts, 47 são associados a Resorts Brasil. Considerando a oferta total, 65% estão localizados no litoral e 35% no interior. 41% são independentes, 34% são administrados por redes nacionais e 25% por redes internacionais.

O segmento apresentou crescimento significativo de desempenho em 2011, comparado a 2010. Em 2011, os resorts atingiram 50% de ocupação e receita total por quarto ocupado de R\$ 683,00. A taxa de ocupação cresceu 9% e a receita operacional bruta por apartamento disponível 25%, passou de R\$ 109.353 para R\$ 136.988, conforme demonstrado nas Tab. 1 e 2 abaixo:

Tabla 1: Taxa média de ocupação do segmento de resorts no Brasil

Ano	Ocupação [%]	Varição [%]
2006	47%	-
2007	48%	2%
2008	51%	6%
2009	44%	-14%
2010	46%	5%
2011	50%	9%

Jones Lang Lasalle Hotels e Resort Brasil – Pesquisa resorts em Números (2012)

Tabla 2: Receita Operacional Bruto do segmento de resorts no Brasil

Ano	Por apartamento disponível [R\$]	Varição [%]
2006	83.165	-
2007	92.532	11%
2008	117.577	27%
2009	112.640	-4%
2010	109.353	-3%
2011	136.988	25%

Jones Lang Lasalle Hotels e Resort Brasil – Pesquisa Resorts em Números (2012)

Comparando o resultado da oferta total com a oferta associada a Resorts Brasil, em 2011, os resorts associados à entidade tiveram melhor desempenho em relação à ocupação, atingiram 52% e pior no que diz respeito à receita total por quarto ocupado, R\$ 543,00, conforme Tab.3 abaixo:

Tabla 3: Taxa média de ocupação e diária média dos resorts associados a resorts Brasil

Ano	Taxa de ocupação [%]	Diária média [R\$]
2006	49%	R\$ 412,00
2007	47%	R\$ 397,00
2008	51%	R\$ 418,00
2009	47%	R\$ 468,00
2010	49%	R\$ 533,00
2011	52%	R\$ 543,00
2012	55%	Não disponível

Resorts Brasil

6. DEMANDA DO SEGMENTO DE RESORTS NO BRASIL

O segmento de resorts no Brasil tem como característica a grande sazonalidade, que obriga os hotéis a encontrarem soluções para ocupar o empreendimento durante o ano todo.

Dentre as principais tipologias de resort existentes destacamos as duas principais:

Lazer - A grande movimentação de turistas de lazer nos resorts acontece nos meses de férias escolares e feriados prolongados, época em que os resorts atingem entre 80% e 100% de ocupação. A grande maioria possui área de eventos para compensar a sazonalidade do segmento de lazer, na baixa temporada os eventos movimentam os resorts mantendo a taxa de ocupação entre 50% e 70%.

Convenções - Por se tratarem de resorts convenções, em que o público é predominantemente de eventos corporativos, a taxa de ocupação é menor durante os finais de semana. De 2ª a 5ª pode chegar a 100% caracterizado pela demanda corporativa, e nos finais de semana esse percentual pode cair pela metade. Alguns possuem infraestrutura de lazer ou estrutura especializada para realização de eventos sociais com o objetivo de compensar a sazonalidade.

Os resorts com melhor desempenho no segmento de lazer são o Tivoli, o Iberostar e o Transamérica Ilha de Comandatuba na Bahia e o Rio Quente Resorts em Goiás e no segmento de convenções os resorts de Foz do Iguaçu e os localizados no entorno de São Paulo.

7. PERFIL DO TURISTA DE LAZER NO BRASIL

De acordo com a pesquisa “Quem é o Viajante Brasileiro?” realizada pelo Ibope, pela Câmara Nacional do Comércio e pela Revista Viagem e Turismo em 2011, a maioria dos viajantes brasileiros pertence as classes A e B, viajam em média duas vezes ao ano e preferem os destinos de praia (34%), as capitais (30%) e os resorts (9%).

A maioria, 62%, viaja com a família e 50% têm filhos. Mais da metade dos turistas, 56%, tem idade entre 31 e 50 anos, seguida pela faixa entre 18 e 30 anos com 24%. Os turistas da terceira idade representam 19% do total.

8. PERFIL E HÁBITOS DOS HÓSPEDES DE RESORTS

De acordo com a pesquisa realizada pela Resorts Brasil sobre o perfil e hábitos do hóspede de resorts, o cliente que frequenta resorts costuma viajar com a família, 62% com crianças. Quase 1/3 dos hóspedes de resorts, 30%, ganham entre R\$ 2.500,00 e R\$ 5.000,00, 21% entre

R\$ 5.000,00 e R\$ 7.500,00 e 25% acima de R\$ 8.000,00. A faixa etária predominante varia entre 30 e 49 anos com 65%. Mais da metade dos hóspedes, 64%, são do sexo feminino.

A pesquisa identificou que a internet é a principal fonte para o turista de lazer obter informações (51%), no entanto, agência de viagem é o principal canal de reservas dos resorts com 56%. Pouco mais de 1/3 dos entrevistados (35%) programa duas viagens de lazer ao ano e quase a metade (46%) se hospedou de três a quatro vezes em um resort nos últimos cinco anos.

Os destinos mais visitados são as regiões Nordeste (32%) e Sudeste (26%). Praia, atividades para crianças e localização são as principais motivações de escolha. Outra informação interessante é que em 70% dos casos são hospedadas duas pessoas por apartamento e 51% dos hóspedes preferem o sistema all inclusive.

9. PRINCIPAIS RESORTS POR REGIÃO

Região Nordeste - Bahia

Tivoli Ecoresort Praia do Forte Avenida Farol – Praia do Forte – Bahia www.tivolihotels.com/pt/home.aspx			
	Inauguração 1986	Número de apartamentos 287	Capacidade da maior sala de eventos 200
Iberostar – 2 resorts Rodovia BA 099 KM 56 - Praia do Forte - Bahia www.iberostar.com/pt			
Praia do Forte 	Inauguração 2008	Número de apartamentos 536	Capacidade da maior sala de eventos 1.700
Bahia 	Inauguração 2006	Número de apartamentos 536	Capacidade da maior sala de eventos 1.700

Club Med – 2 resorts
 Estrada Bom Despacho – Km 13 Nazaré - Conceição Vera Cruz - Bahia
www.clubmed.com.br



 <p>Itaparica</p>	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	1979	334	650
 <p>Trancoso</p>	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	2002	250	500

Costa do Sauípe – 5 resorts
 Rodovia BA 099 - km 76 s/n - Linha Verde Mata de São João - Bahia
www.costadosauipe.com.br



	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	2001	256	960
	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	2000	404	200
	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	2000	324	360
	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	2000	235	500
	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	2000	198	150

Hotel Transamérica Ilha de Comandatuba
 Ilha de Comandatuba s/nº – Uma - Bahia
www.transamerica.com.br



Inauguração

Número de
apartamentosCapacidade da maior
sala de eventos

1989

363

1.800

Região Nordeste - Ceará

Beach Park – 4 resorts
 Rua Porto das Dunas, 2734 – Porto das Dunas, Aquiraz – Ceará
www.beachpark.com.br/site/pt/home/home.asp



Acqua Resort

Inauguração

Número de
apartamentosCapacidade da maior
sala de eventos

2008

143

300



Oceani Beach Park Resort

Inauguração

Número de
apartamentosCapacidade da maior
sala de eventos

2010

130

Não disponível



Wellness Resort

Inauguração

Número de
apartamentosCapacidade da maior
sala de eventos

2013

90

Não disponível



Suítes Resort

Inauguração

Número de
apartamentosCapacidade da maior
sala de eventos

1996

182

300

Vila Galé Cumbuco
 Rua Lagoa das Rosas, 05 – Caucaia - Ceará
www.vilagale.pt



Inauguração

Número de
apartamentosCapacidade da maior
sala de eventos

2010

465

600

Região Nordeste - Pernambuco

Enotel Porto de Galinhas Rodovia PE-09 s / n, - Porto de Galinhas - Pernambuco www.beachpark.com.br/site/pt/home/home.asp			
	Inauguração 2006	Número de apartamentos 348	Capacidade da maior sala de eventos 1.000

Summerville Beach Resort Rodovia PE-09, Acesso Muro Alto s/nº, Praia de Muro Alto - Porto de Galinhas – Ipojuca - Pernambuco www.summerville.com.br			
	Inauguração 2000	Número de apartamentos 202	Capacidade da maior sala de eventos 1.100

Região Nordeste – Rio Grande do Norte

Serhs Natal Grand Hotel Avenida Senador Dinarte Medeiros Mariz, 6055 - Natal - Rio Grande do Norte www.serhsnatalgrandhotel.com			
	Inauguração 2005	Número de apartamentos 396	Capacidade da maior sala de eventos 500

Região Nordeste – Alagoas

Salinas do Maragogi Resort Rodovia Alagoas 101 Norte Km 24, s/n, Praia de Maragogi - Maragogi – Alagoas www.salinas.com.br			
	Inauguração 1989	Número de apartamentos 236	Capacidade da maior sala de eventos 500

Região Sudeste – São Paulo

Sofitel Jequitimar Av. Marjory de Silva Prado, 1000 – Guarujá - São Paulo www.sofitel.com.br			
	Inauguração 2006	Número de apartamentos 310	Capacidade da maior sala de eventos 1.100

Royal Palm Plaza Av. Royal Palm Plaza, 277 – Campinas - São Paulo www.royalpalm.com.br			
	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	1997	500	1.000

Região Sudeste – Rio de Janeiro

Club Med Rio das Pedras BR 101 Km 441,5 – Rodovia Rio Santos – Mangaratiba - Rio de Janeiro www.clubmed.com.br			
	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	1998	324	500

Portobello Resort Rodovia Rio - Santos km 434 - Mangaratiba – Rio de Janeiro www.portohotel.com.br			
	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	1985	152	770

Portogalo Suíte Hotel Rodovia Rio-Santos - BR 101, KM 457 - Angra dos Reis - Rio de Janeiro www.porgalosuite.com.br			
	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	1975	80	200

Região Sul – Santa Catarina

Costão do Santinho Resort & Spa Estrada Vereador Onildo Lemos, 2505 - Praia do Santinho - Florianópolis - Santa Catarina www.costao.com.br			
	Inauguração	Número de apartamentos	Capacidade da maior sala de eventos
	1990	709	2.650

Região Sul – Rio Grande do Sul

Serrano Resorts Convenções e Spa
 Av. das Hortênsias, 1480 - Centro, Gramado – Rio Grande do Sul
<http://www.gjphoteis.com.br/hotel?alias=serrano-resort>



Inauguração

Número de
apartamentos

Capacidade da maior
sala de eventos

1976

272

1.200

Região Sul - Paraná

Iguassu Resort – GJP
 Av. das Cataratas, 6.845 - Foz do Iguaçu - Paraná
www.gjphoteis.com.br/hotel?alias=iguassu-resort



Inauguração

Número de
apartamentos

Capacidade da maior
sala de eventos

1997

195

650

Bourbon Cataratas Convention Resort
 Rodovia Cataratas Km 2,5 – Foz do Iguaçu - Paraná
www.bourbon.com.br



Inauguração

Número de
apartamentos

Capacidade da maior
sala de eventos

1997

195

650

Mabu Thermas & Resort
 Avenida das Cataratas, 3175 – Foz do Iguaçu, Paraná
www.hoteismabu.com.br



Inauguração

Número de
apartamentos

Capacidade da maior
sala de eventos

1997

362

2.700

Hotel das Cataratas
 Avenida das Cataratas, 3175 – Foz do Iguaçu, Paraná
www.hoteldascataratas.com.br



Inauguração

Número de
apartamentos

Capacidade da maior
sala de eventos

1958

195

100

Região Centro Oeste - Goiás

Rio Quente Resorts

Fazenda Água Quente s/n – Rio Quente – Goiás

www.rioquenteresorts.com.br



Inauguração

1964

Número de apartamentos

833

Capacidade da maior sala de eventos

750

Região Norte - Amazonas

Tropical Manaus

Av. Coronel Teixeira, 1.320 - Ponta Negra – Manaus - Amazonas

www.tropicalmanaus.com.br



Inauguração

1976

Número de apartamentos

594

Capacidade da maior sala de eventos

1.100

Ariaú Amazon Towers

Av. Leonardo Malcher, 699 - Centro Manaus - Amazonas

www.ariau.tur.br



Inauguração

1986

Número de apartamentos

90

Capacidade da maior sala de eventos

600

10. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE RESORTS. *Performance 2003 - 2012*. São Paulo, 2012.

BSH TRAVEL RESEARCH. *Divisão Estatística da BSH Internacional. Resorts no Brasil 2008*. São Paulo.

JONES LANG LASALLE HOTELS. *Resort em Números Brasil 2012*. São Paulo. <<http://www.joneslanglasallehotels.com.br>>.

IBOPE INTELIGÊNCIA, CÂMARA NACIONAL DO COMÉRCIO, REVISTA VIAGEM E TURISMO. *Quem é o Viajante Brasileiro?*. Rio de Janeiro, 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTAÍTICA. *Brasil em Síntese*. http://www.ibge.gov.br/brasil_em_sintese/

MINISTÉRIO DO TURISMO. *Turismo no Brasil 2011-2014*. Brasília.

MINISTÉRIO DO TURISMO. *Estatísticas Básicas de Turismo - Brasil*. Brasília, 2010.

NIELSEN. *Pesquisa Global sobre a Confiança e Intenções de Gastos do Consumidor*. 2011 <http://www.br.nielsen.com>

_____. *Pesquisa Identifica Desejos e Necessidades dos Clientes de resorts*: Revista Eventos, São Paulo, 2012.