

TT66

VIABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

GILBERTO COURI

ENGENHEIRO CIVIL (PUC/RJ), MESTRE EM CIÊNCIAS EM ENGENHARIA (PUC/RJ), DOUTORADO EM ENGENHARIA (COPPE/UFRJ). PROFESSOR TITULAR NA FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE. ATUA COMO CONSTRUTOR, NA ÁREA DE EDIFICAÇÕES PREDIAIS E PRESTA CONSULTORIA TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES E PATOLOGIAS ESTRUTURAIS E PREDIAIS.

GUILHERME ADIB COURI

ENGENHEIRO CIVIL (UNLV/EUA), MESTRE EM CIÊNCIAS (UFF/RJ), DOUTORANDO (UFF/RJ). CONSULTOR SÊNIOR DA ERNST & YOUNG, ATUANDO EM TRANSAÇÕES CORPORATIVAS NA ÁREA DE FUSÕES E AQUISIÇÕES DE EMPRESAS.

CLARISSA DE ALCANTARA COURI

ENGENHEIRA CIVIL (PUC-RJ), MESTRE EM CIÊNCIAS EM ENGENHARIA CIVIL (PUC-RJ), MBA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA (UFF/RJ); ATUOU EM PROJETOS ESTRUTURAIS NA CERNE PROJETOS; ATUA COMO ENGENHEIRA NA OI TELEMAR NORTE LESTE.

**XIV COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. IBAPE/BA**

NATUREZA DO TRABALHO: PROFISSIONAL

VIABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

Resumo

Trata-se da análise das condições para a implantação de empreendimento hoteleiro em gleba de terras numa praia ao norte de Salvador, Bahia, analisando-se seu potencial turístico e os condicionantes legais para a implementação do complexo hoteleiro.

PALAVRAS CHAVE: Viabilidade – Complexo hoteleiro – Condicionantes legais

INTRODUÇÃO

O presente trabalho visa apresentar uma análise sucinta do potencial turístico do nordeste brasileiro, uma visão aproximada de seu desenvolvimento e dos condicionantes legais exigidos pela legislação brasileira, seja sob o ponto de vista das imposições edilícias, seja sob o ponto de vista das exigências ambientais, tanto das legislações federal, estadual e municipal.

A progressão com que o nordeste brasileiro vem se tornando um dos principais pólos de atração turística no Brasil, mais especificamente na América Latina é uma realidade, hoje incontestável.

Adicionalmente, as cidades nordestinas, principalmente as capitais dos estados, passaram a receber um fluxo turístico crescente, fazendo com que vôos diretos da Europa e dos Estados Unidos passem a pousar em seus aeroportos, sem escalas em São Paulo ou no Rio de Janeiro, demandando melhorias, não só nas instalações aeroportuárias, mas obrigando a uma revisão de estratégia da logística governamental local, direcionando investimentos e esforços numa política para atender a essa demanda crescente, que propicie condições de conforto e custos razoáveis aos novos “aficionados” pelo nordeste brasileiro.

A OPORTUNIDADE DO NORDESTE BRASILEIRO

Historicamente, as praias são os destinos turísticos mais visitados pelos viajantes dos países de primeiro mundo. As mais procuradas se transformaram numa fonte muito expressiva de rendimentos e de trabalho para as regiões, conhecidas como paradisíacas, e têm sido:

- As praias mediterrâneas, mas aquelas situadas na parte mais oriental dele, muito próximas ou inseridas no Oriente Médio. Hoje, sabe-se que esse fluxo turístico diminuiu enormemente, pois é uma região conflagrada pela instabilidade político-religiosa;
 - As praias situadas no oriente, que após a ocorrência do grande tsunami em Bali, e demais acidentes climáticos, perderam um pouco de seu “appeal”.
 - As praias do Caribe, que por seus terremotos e tormentas sofrem de instabilidade climática.
- ⇒ A região litorânea do nordeste brasileiro está próximo da Europa e dos Estados Unidos, e não está suscetível a nenhum desses fatores.
- ⇒ As grandes empresas envolvidas na exploração da atividade turística, que progressivamente vem se tornando a maior e melhor atividade econômica no mundo, “descobriram” o nordeste brasileiro como sendo uma região de enorme e importante potencial a ser explorado pelas grandes redes de turismo do mundo.

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



Figura nº 1: Mapa localizando a macro região



Figura nº 2: Mapa com a macro-situação das praias na Costa Norte de Salvador



Costa dos Coqueiros

Investimentos privados Previstos e realizados

Localização

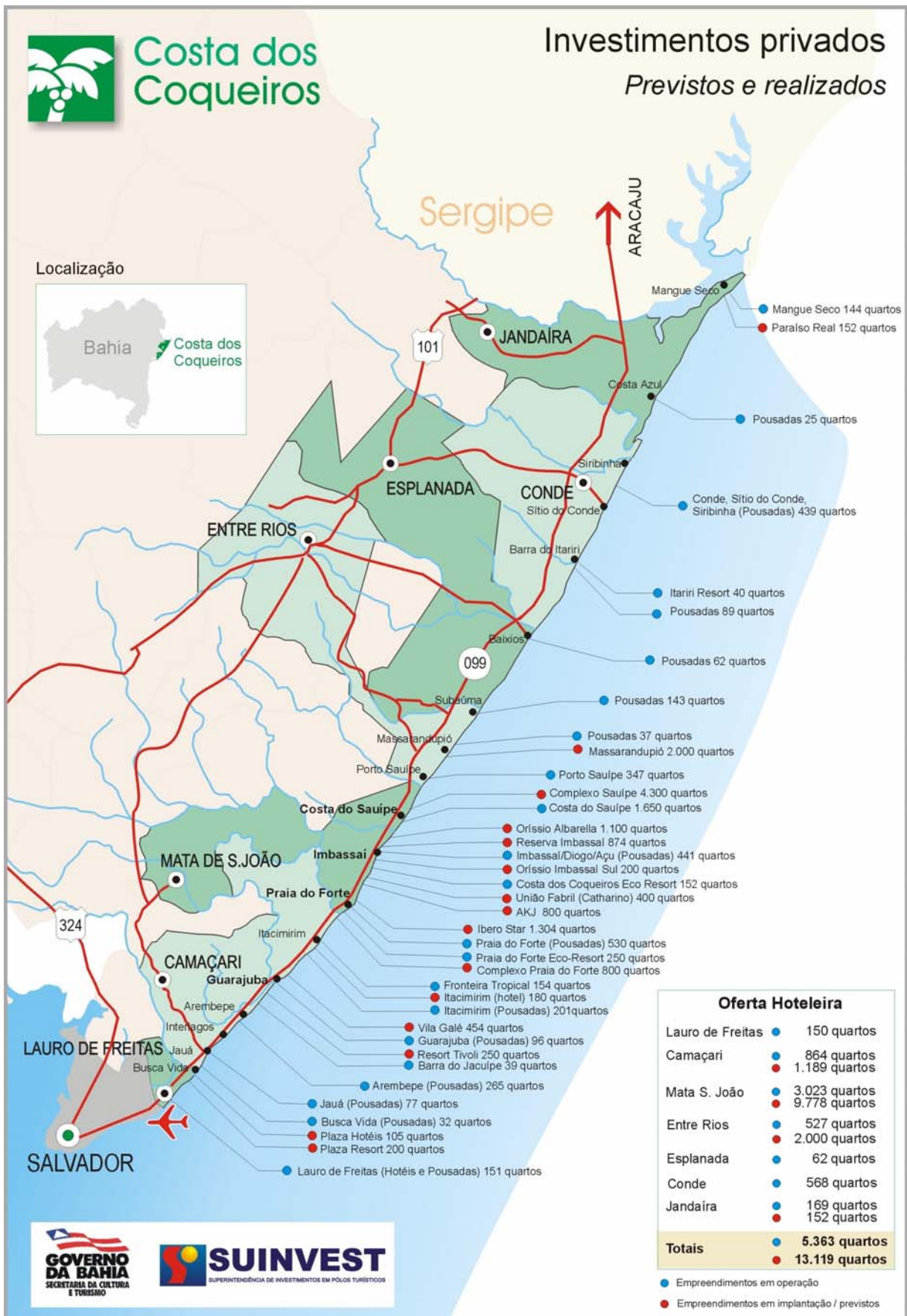


Figura nº 3: Mapa do planejamento turístico do Norte do Estado da Bahia - 2000

A Secretaria de Estado de Turismo e Cultura do Estado da Bahia, mantendo a continuidade do trabalho de administrações anteriores, está alinhada com a política federal de desenvolvimento regional, e já anunciou incremento na política de desenvolvimento de pólos turísticos, como vem sendo feito pelas diversas administrações, uma vez que é a vocação da região, que está cada vez mais voltada para as atividades econômicas advindas do turismo, que rendem, cada vez mais, frutos para a Bahia. Na Figura 3 acima, estão apresentados os empreendimentos em operação, e os previstos, para a região.

Da mesma forma que o Litoral Norte do Estado, existem outros trechos da costa litorânea do Estado, ao sul da capital - Salvador, como Costa do Cacau e Costa do Descobrimento, que também estão sendo alvo de políticas integradas de desenvolvimento turístico.

LOCALIZAÇÃO

A área em estudo localiza-se no Distrito de Praia do Forte, que dista cerca de 80 km ao norte do Centro de Salvador, e fica a 53 km ao norte do aeroporto internacional Deputado Luis Eduardo Magalhães.



Figura nº 4: Mapa esquemático de localização de Praia do Forte no Estado da Bahia

Como parâmetros comparativos, há de se observar que, atualmente, o Brasil recebe, por ano, aproximadamente 6 milhões de turistas, o que representa apenas 10% do fluxo turístico que países como Espanha e França recebem, e cerca de 20% do fluxo recebido pelo México.

Neste contexto, se insere a Praia do Forte, Distrito do Município de Mata de São João, cuja sede encontra-se no interior do Estado, mas que apresenta um real potencial de desenvolvimento na sua região litorânea, onde se situa o Distrito em epígrafe.

A importância desse Distrito se faz sentir quando se constata que a Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento e Meio Ambiente do Município localiza-se nas instalações de um “shopping” no Distrito de Praia do Forte.

Atualmente, o aeroporto de Salvador, principal porta de entrada do fluxo turístico do Estado, modernizado e operando diversos vôos nacionais e internacionais, tem capacidade de absorver um movimento maior. Já existe um planejamento para sua expansão. No momento, o aeroporto opera com 11 “fingers” e dispõe de “Shopping Center”, comportando diversas lojas e área de alimentação, modernamente instaladas, de nível internacional.

HISTÓRICO

Praia do Forte tem a origem de seu nome num velho forte construído por Garcia D'Ávila no século XVI, sobre a mais alta elevação topográfica da região, a colina Tatuapara, com 68 m de altitude, local indicado pelos índios naquela ocasião, como sendo o melhor ponto de observação marítimo da região e por ter um porto natural.

Garcia D'Ávila, soldado da armada de Tomé de Souza, chegou ao Brasil em meados do século XVI, e em poucos anos tornou-se o Almojarife do Rei, cargo equivalente, hoje em dia, ao Ministro de Fazenda.

Conta a lenda que Garcia D'Ávila teve uma ascensão meteórica por ser um filho bastardo de Tomé de Souza (existe, também, uma versão recente, de que ele não era filho, mas sim amante de Tomé de Souza).

Garcia D'Ávila se casou com uma filha de Caramuru, e construiu o maior latifúndio do Brasil, quiçá do mundo, com cerca de 10% da superfície do Brasil atual.

Junto ao Forte, em 1551, Garcia D'Ávila construiu uma capela, hoje restaurada, que, estima-se, seja a mais antiga do Brasil.

Descobriu-se, também, a existência de dois túneis, com cerca de 2 km cada, que ligavam o forte ao mar (conta-se que eram por esses túneis que se fazia o transporte não controlado de mercadorias, que desta forma fugiam ao controle da fiscalização da Coroa Portuguesa).



Foto nº 1: Ruína do Forte e capela restaurada



Foto nº 2: Capela restaurada

MEIO AMBIENTE

A grande maioria dos Distritos e praias do Litoral Norte, entre Salvador e Praia do Forte, como Arembepe, Guarajuba, Buraquinho, e outras mais, nos distritos de Lauro de Freitas e de Camaçari, apresentam grande desenvolvimento, mas já estão por demais fragmentados, em termos de ocupação da terra, principalmente, na faixa fronteira ao mar. Conseqüentemente, hoje acontece grande escassez de áreas e terrenos de grande porte, como a área em análise, para a implementação de grandes empreendimentos turísticos.

A Praia do Forte, neste contexto, ocupa situação especial, pois tem algumas características peculiares.

O Município de Mata de São João promulgou legislação em 2002, a Lei nº 148/2002 (Anexo II), que estabelece os Princípios da Política Municipal de Meio Ambiente, objetivando o desenvolvimento sustentável, para que se utilizem os recursos naturais, impedindo, porém, sua destruição progressiva.

Além disso, a implantação do complexo hoteleiro do Eco Resort de Praia do Forte, há mais de 25 anos, procurou seguir uma política ordenada de ocupação da terra, impedindo que a especulação imobiliária destruísse a vila de pescadores ali existente. Hoje, com cerca de 2.000 habitantes, tendo suas características originais preservadas, modernizou-se. Dispõe de diversas lojinhas, sendo acessível apenas a pedestres, funcionando como um pólo de atração turística e de lazer na região, sem ter perdido, porém, suas características originais de vila de pescadores.



Foto nº 3: Vista aérea da Vila de Pescadores

PROJETO TAMAR

O Projeto Tamar - Praia do Forte - é a sede nacional de um dos maiores projetos de preservação de tartarugas marinhas do mundo: há centenas de anos as tartarugas vêm à Praia do Forte para desovar. O centro de visitantes atrai turistas de todos os lugares do mundo (cerca de 600.000 em 2005) e cria oportunidades de trabalho para a comunidade.



Fotos n^{os} 4 e 5: Desova e nascimento de tartarugas

PROJETO BALEIA JUBARTE

O Instituto Baleia Jubarte tem seus escritórios implantados em Praia do Forte. Anteriormente, as baleias eram dizimadas por seu grande valor comercial. Atualmente, na Praia do Forte, encontra-se um dos dois locais escolhidos pelas baleias para acasalamento e procriação.



Fotos n^{os} 6 e 7: Acasalamento e nascimento de baleias Jubarte

MATA ATLÂNTICA

A cerca de 5 km de Praia do Forte, encontra-se a Reserva de Sapiroanga, uma Reserva de Mata Atlântica secundária com 553 ha, e a Reserva de Camarujipe, remanescente de Mata Atlântica primária. A Mata Atlântica tem a maior biodiversidade do planeta, segundo os especialistas, tendo mais de 25.000 espécies de plantas.



Fotos nº 8 e 9: Exemplos da fauna e flora do local

ACESSO

O acesso à Praia do Forte se faz através da Estrada do Coco, via expressa que liga Salvador ao Norte do Estado, pela via litorânea, e está em fase de duplicação. As obras de duplicação encontram-se a, aproximadamente, 8 km ao sul do acesso sul da Praia do Forte. A Rodovia tem sua operação privatizada, e está em ótimas condições de trânsito e conservação, sendo intensamente patrulhada. As obras de duplicação estão se desenvolvendo em ritmo acelerado, e, rapidamente, o Distrito estará servido pela via expressa duplicada. Esta via expressa faz parte da Linha Verde, que liga Salvador a Aracaju, em Sergipe.

CIRCUNVIZINHANÇAS

A área em questão situa-se ao sul do Eco Resort Praia do Forte, existente há mais de 25 anos. Ao norte da Praia, já está em funcionamento a fase inicial do complexo hoteleiro Iberostar, previsto para ser implementado em 4 fases sucessivas de 400 habitações cada, a segunda está em construção.

A 20 km ao norte da Praia do Forte encontra-se o complexo turístico de Costa do Sauípe, com cerca de 1.750 habitações, que já tem reconhecimento internacional.

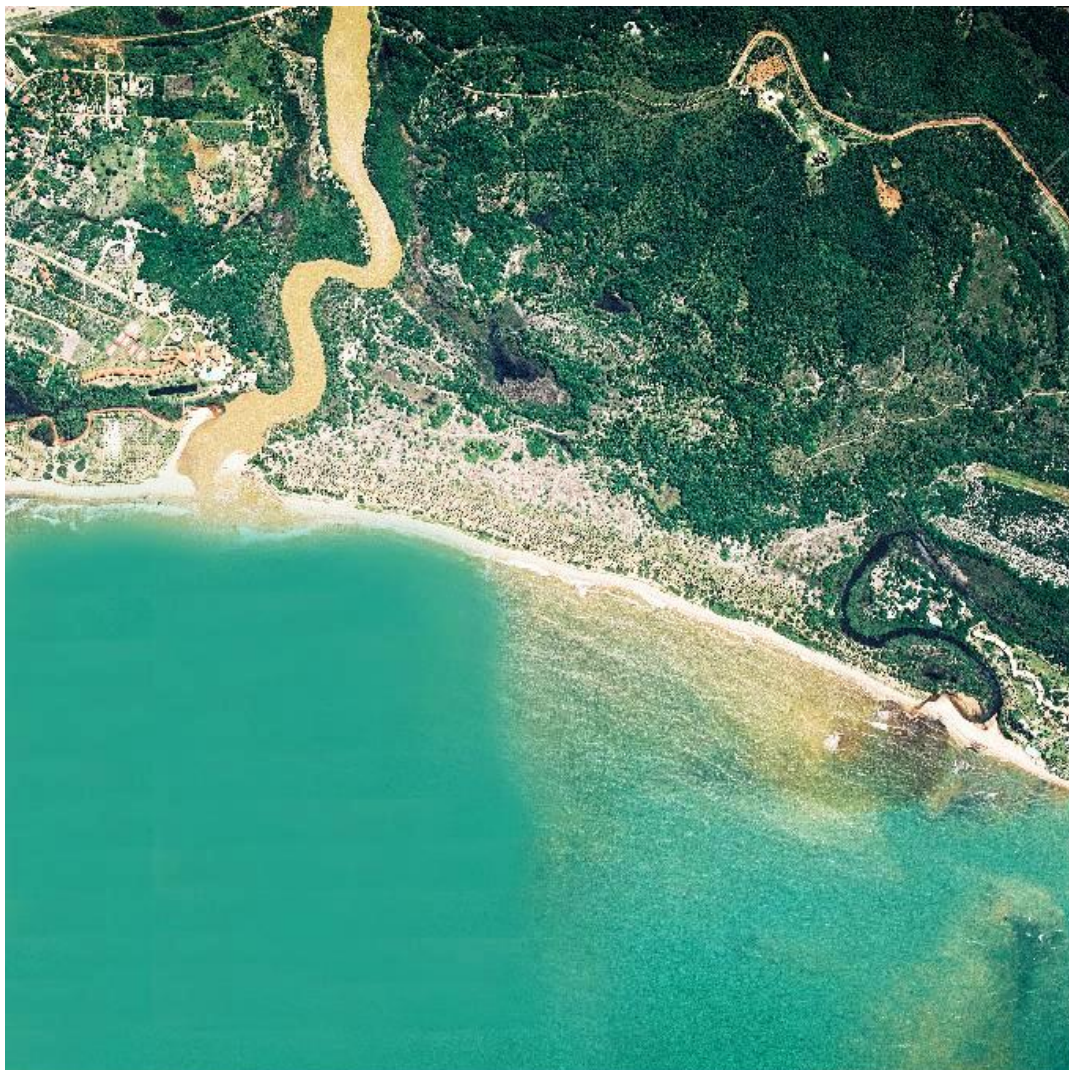


Foto nº 10: Vista aérea da Praia do Forte

LICENÇAS NECESSÁRIAS E LEGISLAÇÃO

A legislação que condiciona a exploração de uma área nesta região está dividida em municipal, estadual e federal.

A legislação federal transfere a responsabilidade ao estado e ao município para atender a seus requisitos.

A legislação estadual só é aplicável nos caso em que projetos desenvolvam-se em áreas que ultrapassem os limites de um determinado município, abrangendo, desta forma, mais de um.

Nos casos, em que um projeto de implantação restrinja-se a apenas um município, apenas a legislação municipal será a aplicável.

É prudente, porém, se atender às duas instâncias da legislação, pois pode haver a interpretação, por parte de algum representante do Ministério Público, de que embora restrito a um município, o projeto tenha sua área de influência ultrapassando seus limites, o que poderia criar embaraços e problemas, inclusive de embargos, no desenvolvimento de projetos.

Observe-se que a legislação municipal é, usualmente, mais restritiva, enquanto a estadual é mais branda, existindo um acerto entre Estado e Município para a análise de projetos de porte extraordinário ser feita de forma simultânea.

Estão listados, a seguir, os passos necessários para a obtenção das diversas licenças necessárias para a implementação e operação de complexo turístico/hoteleiro:

ANTES DO INÍCIO DAS OBRAS

a. Anuência da SEMARH

O primeiro passo para o licenciamento de um projeto é a obtenção da anuência da SEMARH (Secretaria Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos). As licenças ambientais são necessárias previamente à submissão dos projetos arquitetônicos para a obtenção do Alvará de Construção.

Para tal é necessário um requerimento acompanhado do memorial descritivo do projeto.

b. Aprovação do TR

A seguir, deve-se obter o Termo de Referência, que relaciona os itens que devem, obrigatoriamente, acompanhar os estudos de EIA/RIMA.

Nos casos de empreendimentos de grande porte, as exigências técnicas costumam ser, dentre outras:

- Apresentação do PCMAT;
- Apresentar o Programa de Comunicação Social e Educação Ambiental, durante as obras;
- Apresentar o Programa de Integração e Capacitação de MO;
- Efetuar o controle médico da saúde ocupacional;
- Fornecer transporte, uniformes e EPI's aos funcionários;
- Desenvolver o projeto de energia elétrica e aprová-lo na Coelba;
- Desenvolver o projeto executivo de canteiros de obras;
- Apresentar as sondagens de terreno, com indicação de nível do lençol freático;
- Apresentar o plano de gerenciamento dos resíduos sólidos;
- Apresentar os testes de permeabilidade do solo (no caso de não se ter ETE);
- Desenvolver e apresentar um Plano de Paisagismo, priorizando espécies autóctones;

- Apresentar cartas de Viabilidade de fornecimento dos Concessionários de serviços públicos;
- Apresentar um Programa de Acompanhamento e Monitoração dos Impactos Ambientais;
- Apresentar um Plano de Recuperação das Áreas Degradadas – PRAD;
- Apresentar um projeto de Controle de Qualidade do Ar e de Resíduos;
- Apresentar um Projeto de Sinalização e Controle de Tráfego para analisar o impacto sobre a malha viária;
- Autorizações de Supressão de Vegetação (caso isso venha a ser necessário);
- Controle da Qualidade da Água (turbidez, cor, salinidade, alcalinização, pH, cloretos, sólidos e coliformes);
- Apresentar projeto de combate a incêndios para análise e obter Autorização do Corpo de Bombeiros;
- Apresentar projeto de saneamento para análise e obter concordância da EMBASA – Empresa Baiana de Saneamento;
- Apresentar projeto de fornecimento de água potável para análise e aprovação;
- Apresentar projeto de eletricidade e força para análise e obter concordância da Coelba – Companhia de Eletricidade da Bahia;
- Apresentar o projeto conceitual de fundações e estruturas, indicando o tipo de fundação a ser utilizado;

c. Licença de Localização - LL

A Licença de Localização é obtida através da apresentação do EIA/RIMA, juntamente com um Projeto Básico (que é uma parte do EIA/RIMA), e com o Inventário Florestal do local, de modo a obter uma Autorização para Supressão de Vegetação.

Estes documentos, contemplando todas as exigências anteriormente relacionadas, são apresentados ao CRA – Centro de Recursos Ambientais do Estado da Bahia, que juntamente com o Município, analisam e fornecem a LL.

d. IBAMA /PROJETO TAMAR

Paralelamente às providências para a obtenção da LL, deve-se providenciar uma Licença de Resgate de Fauna junto ao IBAMA e junto ao projeto TAMAR.

Usualmente as exigências solicitadas são:

- Não iluminar frontalmente a praia;
- Não permitir tráfego na praia;
- Não ocupar a faixa de 60 m a partir da meia maré;
- Afastamento de 30 m de cursos d'água e lagoas.

Adicionalmente, deve-se providenciar junto ao Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, uma Licença para Salvamento Arqueológico.

e. CANTEIRO DE OBRAS

Para o desenvolvimento de projetos de grande porte e posterior implantação dos Canteiros de Obras, é necessário que se desenvolvam projetos e se programem a disponibilidade de água potável, esgoto sanitário e eletricidade, além de se dotar o local de via de acesso em condições razoáveis de trânsito. Esses pontos costumam ser de razoável complexidade e custo elevado.

É importante ressaltar que o Estado da Bahia e os municípios costeiros têm demonstrado muito interesse em projetos turísticos, que além de gerarem arrecadação, utilizam intensamente a mão de obra.

Usualmente a participação oficial do Estado e dos municípios ocorre na implementação desses recursos, exigindo-se do empreendedor uma contrapartida, sob a forma de obrigar a contratação de pelo menos 60% do pessoal a ser utilizado, dentre a população local, tanto na fase de obras, como na fase de exploração do empreendimento. Esse fato já ocorreu quando da implantação da fase inicial do projeto hoteleiro do grupo IBEROSTAR. Tal ocorrência provocou uma grande receptividade por parte da população local, e das autoridades, tanto municipais como estaduais. Esta postura gera simpatia pelo empreendimento.

f. Licença de Implantação – LI

A Licença de Implantação é emitida após o atendimento a todos os requisitos exigidos, acima descritos, pela LL.

g. Alvará de Construção (Licença de Obras)

Só após a posse da LI é que se pode submeter o projeto de arquitetura à municipalidade, que emite o Alvará de Construção, permitindo o início das obras.

Costuma ser uma boa estratégia, estando em poder da LL, providenciar o licenciamento para a obtenção do Alvará de Construção junto à Prefeitura, embora, a rigor, tal medida só deva ocorrer quando a LI estiver emitida (usualmente tal providência é acatada pela municipalidade, embora limite-se, apenas à análise, só emitindo a Licença após a apresentação da LI).

Esta providência em paralelo é conveniente, pois minora o tempo de análise dos projetos pela municipalidade, superpondo-o com o tempo de análise das exigências para a obtenção da LI.

DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Normalmente durante a construção, todos os projetos, relatórios e compromissos assumidos pelo empreendimento poderão ser exigidos e fiscalizados, não havendo a necessidade de outras autorizações ou licenças. Observe-se que alguns desses documentos têm prazo de validade estabelecido, e sua renovação não é automática, devendo ser requerida antes de seu vencimento.

APÓS O FINAL DAS OBRAS

Uma vez concluída a obra, obtém-se o “habite-se”, através da certificação de cumprimento de todos os requisitos anteriormente citados, incluindo-se aí, a comprovação de quitação do ISS sobre a construção. Posteriormente, para a obtenção da averbação da construção junto ao RGI, é exigida a apresentação do “habite-se” e a comprovação de regularidade da obra junto ao INSS.

PARA A OPERAÇÃO

Licença de Operação - LO

A Licença de Operação – LO é emitida a partir daí, e tem um prazo de validade estabelecido, renovável, desde que se mantenham os condicionantes da LI.

Qualquer alteração no projeto deverá ser previamente apresentada e submetida aos órgãos ambientais.

Além dos documentos já relacionados, o empreendimento ficará sujeito à legislação que atinge todo e qualquer estabelecimento em operação, tais como Alvará de Localização, pagamento de ISS, ICMS, IR e outros mais que incidam sobre empreendimentos em funcionamento.

CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DO SOLO E EXIGÊNCIAS EDILÍCIAS

A ocupação do solo é condicionada a parâmetros estabelecidos pela legislação municipal, mas tem que se ater, também, às exigências da legislação estadual vigente. Para exemplificar, observe-se que enquanto a Legislação Estadual da Bahia requer uma altura máxima para edificações de 14 m, as posturas municipais a acompanham, introduzindo uma restrição adicional de limitação a 3 pavimentos, térreo e mais dois andares.

CONCLUSÃO

É importante observar que o desenvolvimento turístico vem acontecendo. O Poder Público estabelece restrições para que essa ocupação do solo se faça de forma racional, ordenada e não destrutiva. Isso deve garantir, ao longo do tempo, a perenidade dos empreendimentos e das condições ambientais existentes.

Outro fator importante, sob o ponto de vista econômico e social é proporcionar a fixação do pessoal local através de oferta de empregos, e o conseqüente treinamento e habilitação de pessoal, que progressivamente melhora o padrão de vida da população circunvizinha, e serve de pólo de atração para outras atividades econômicas satélites, que empreendimentos de grande porte demandam.

BIBLIOGRAFIA

- Código Tributário do Município de Mata de São João.
- Legislação do Estado da Bahia.
- Legislação Federal sobre o Meio Ambiente.