



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ
CENTRO DE ESTUDOS SOCIAIS APLICADOS
MESTRADO PROFISSIONAL EM GESTÃO DE NEGÓCIOS TURÍSTICOS

FRANKLIN ALVES FERREIRA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA TEMPORADA EM ÁREA TURÍSTICA DO CEARÁ

FORTALEZA – CEARÁ

2018

FRANKLIN ALVES FERREIRA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA TEMPORADA EM ÁREA TURÍSTICA DO CEARÁ

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado Profissional em Gestão de Negócios Turísticos do Centro de Estudos Sociais Aplicados da Universidade Estadual do Ceará, como requisito parcial à obtenção do título de mestre em Gestão de Negócios Turísticos. Área de Concentração: Gestão dos Negócios e dos Territórios Turísticos.

Orientação: Prof^a. Dr.^a Luzia Neide Menezes Teixeira Coriolano.

FORTALEZA – CEARÁ

2018

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação

Universidade Estadual do Ceará

Sistema de Bibliotecas

Ferreira, Franklin Alves.

Locação de imóveis para temporada em área turística do Ceará [recurso eletrônico] / Franklin Alves Ferreira. - 2018.

1 CD-ROM: il.; 4 ¼ pol.

CD-ROM contendo o arquivo no formato PDF do trabalho acadêmico com 94 folhas, acondicionado em caixa de DVD Slim (19 x 14 cm x 7 mm).

Dissertação (mestrado profissional) - Universidade Estadual do Ceará, Centro de Estudos Sociais Aplicados, Mestrado Profissional em Gestão de Negócios Turísticos, Fortaleza, 2018.

Área de concentração: Gestão dos Negócios e dos Territórios Turísticos.

Orientação: Prof.ª Dra. Luzia Neide Menezes Teixeira Coriolano.

1. Turismo. 2. Meios de Hospedagem. 3. Extra Hoteleiro. 4. Aluguéis por Temporada. I. Título.

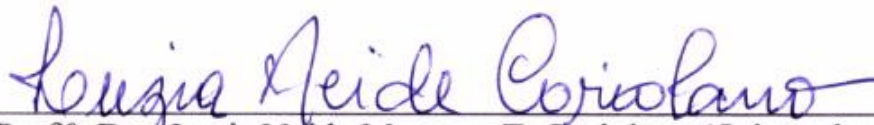
FRANKLIN ALVES FERREIRA

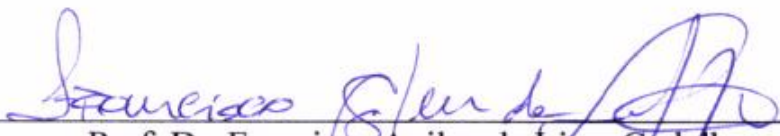
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA TEMPORADA EM ÁREA TURÍSTICA DO CEARÁ

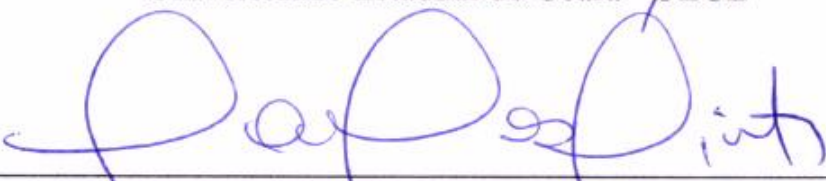
Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado Profissional em Gestão de Negócios Turísticos do Centro de Estudos Sociais Aplicados da Universidade Estadual do Ceará, como requisito parcial para à obtenção do título de Mestre em Gestão de Negócios Turísticos. Área de Concentração: Gestão dos Negócios e dos Territórios Turísticos.

Aprovada em: 26 de maio de 2018.

BANCA EXAMINADORA


Prof.^a. Dra. Luzia Neide Menezes T. Coriolano (Orientadora)
Universidade Estadual do Ceará - UECE


Prof. Dr. Francisco Agileu de Lima Gadelha
Universidade Estadual do Ceará - UECE


Prof. Dr. Carlos César Sousa Cintra
Universidade Federal do Ceará - UEC

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos coordenadores do Mestrado Profissional em Gestão de Negócios Turísticos da UECE, pelo compromisso e dedicação ao curso.

À minha orientadora, Profa. Dra. Luzia Neide Coriolano, pela dedicação ao trabalho de orientação e pelos ensinamentos.

Aos colegas de sala de aula pelo compartilhamento de informações e pelos laços de amizade que se formaram.

Aos professores que contribuíram com a aprendizagem dos mestrandos.

Aos meus pais, Francisco Ferreira e Maria da Cruz, responsáveis por minha formação.

À minha esposa, Luana Emidio, pelo incentivo e apoio, e à minha filha, Maria Clara, que perdeu varias noites de brincadeira com o papai, enquanto eu tive que me dedicar ao mestrado.

RESUMO

Este estudo tem como objetivo central analisar as locações de imóveis para temporada em área turística do Ceará. Segundo empresários e representantes do setor hoteleiro do Ceará os aluguéis prejudicam os hotéis, e cobram do governo medidas para frear o que classificam como “concorrência irregular e desleal” da atividade. Deste modo, o estudo investiga a realidade, dimensão e impactos desse meio de hospedagem no Estado do Ceará. Para isso, objetivos específicos foram listados: verificar a existência de regulamentação e tributação da atividade; quantificar e mapear a oferta de imóveis para alugar por temporada no Ceará; analisar a demanda dos imóveis locados por temporada; verificar o perfil dos turistas e os motivos que levaram os mesmos a optarem por essa alternativa de hospedagem; verificar os possíveis impactos causados na demanda hoteleira; e por fim, apurar a renda direta e indireta gerada pela demanda dos imóveis locados por temporada. Para alcançar estes objetivos serão abordados os conceitos de turismo, a inserção do Ceará no turismo e a criação das regiões turísticas no Estado; conceito de meios de hospedagem, abordando os meios de hospedagem hoteleiro e extra-hoteleiro, e finalmente, as definições de aluguéis de imóveis por temporada. A estratégia de pesquisa utiliza o método dialético. O estudo foi realizado nas áreas turísticas do Ceará. A região foi propícia para a pesquisa por ter o turismo como uma das principais atividades econômicas. Como resultados, o estudo verificou que os imóveis locados por temporada são regulamentados e incidem tributos, e apresenta dimensão e geração de renda bastante significativa na economia cearense.

Palavras-chave: Turismo. Meios de Hospedagem. Extra-Hoteleiro. Aluguéis por Temporada.

ABSTRACT

This study has as main objective to analyze the rental of real estate for the season in the tourist area of Ceará. According to businessmen and representatives of the hotel sector in Ceará, rents hurt hotels, and therefore, they charge the government with measures to curb what they classify as "irregular and unfair competition" of the activity. In this way, the study investigates the reality, dimension, and impacts of this means of lodging in the State of Ceará. For this, specific objectives were listed: verify the existence of regulation and taxation of the activity; quantify and map the supply of real estate for rent by season in Ceará; analyze the demand of real estate leased for season; to verify the profile of the tourists and the reasons that led them to opt for this alternative of lodging; verify the possible impacts caused on hotel demand; and finally, to determine the direct and indirect income generated by the demand of the properties leased for the season. To achieve these objectives, the concepts of tourism, the inclusion of Ceará in tourism and the creation of tourist regions in the State will be addressed; concepts of means of lodging, addressing means of hotel and extra hotel accommodation, and lastly, definitions and characteristics of real estate rentals for the season. The research strategy uses the dialectical method. The study was carried out in tourist areas of Ceará. The region was conducive to research for having tourism as one of the main economic activities. As a result, the study points out that the properties leased for the season are regulated and taxed; presents significant supply and demand; the supply of properties for rent contributes to the increase of the tourist flow and of the stay in days of the tourist in the state; and demand generates significant income in the economy of Ceará.

Keywords: Tourism. Means of Hosting. Extra Hotelier. Rents to Season.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Quantidade de imóveis ofertados por Estado – portal do Booking e Casa Férias (abril 2017).....	52
Gráfico 2 – Quantidade de imóveis na web.....	55
Gráfico 3 – Distribuição segundo gênero	60
Gráfico 4 – Distribuição segundo faixa etária.....	60
Gráfico 5 – Distribuição segundo Estado civil	61
Gráfico 6 – Acompanhantes da viagem - sociabilização	62
Gráfico 7 – Motivos da viagem.....	62
Gráfico 8 – Grau de instrução dos turistas	63
Gráfico 9 – Meio de transporte utilizado na viagem.....	63
Gráfico 10 – Qual motivo da escolha de imóveis locados por temporada em vez de hotel?	64
Gráfico 11 – Caso tivesse que se hospedar em um hotel com sua família e/ou amigos, em vez de alugar um imóvel por temporada, você conseguiria viajar?.....	65
Gráfico 12 – Taxa de ocupação da rede hoteleira 2009-2016	68

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Interiorização da Demanda Turística segundo áreas mais visitadas.....	27
Tabela 2 – Destinos Preferidos Pelos Turistas – 2016.....	27
Tabela 3 – Alíquota do Imposto de Renda Mensal	43
Tabela 4 – Quantidade de imóveis ofertados por portais no Ceará - abril 2017.....	50
Tabela 5 – Quantidade de imóveis ofertados por Estado – portal do Booking e Casa Férias (abril 2017).....	50
Tabela 6 – Evolução da quantidade de imóveis anunciados por ano – portal Casa Férias (2016)	53
Tabela 7 – Quantidade de imóveis para alugar por temporada por municípios (2016).....	54
Tabela 8 – Quantidade de imóveis para alugar por temporada por região turística (2016).....	55
Tabela 9 – Quantidade de imóveis para alugar por temporada em Fortaleza, por bairros (2016).....	56
Tabela 10 – Demanda turística via Fortaleza 2010/2016	57
Tabela 11 – Demanda Turística Via Fortaleza 2006 a 2016	58
Tabela 12 – Demanda turística aluguel por temporada/extra-hoteleira via Fortaleza 2006 a 2016	59
Tabela 13 – Demanda turística via Fortaleza 2010/2016	67
Tabela 14 – Taxa de ocupação da rede hoteleira no Ceará	68
Tabela 15 – Demanda hoteleira e extra-hoteleira por tipo hospedagem (2014 a 2016).....	69
Tabela 16 – Demanda turística do Ceará, via Fortaleza, segundo a motivação	76
Tabela 17 – Receita turística e impacto sobre o PIB: 2010/2016.....	76
Tabela 18 – Demanda turística dos imóveis alugados por temporada no CE, via Fortaleza, segundo a motivação, gastos e receita turística – 2016	78
Tabela 19 – Renda direta, indireta e renda turística total gerada pela demanda dos imóveis alugados por temporada no CE.....	79

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABIH	Associação Brasileira da Indústria de Hotéis
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNB	Banco do Nordeste do Brasil
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
CTI-NE	Comissão de Turismo Integrado do Nordeste
EMBRATUR	Instituto Brasileiro de Turismo
FIFA	Federação Internacional de Futebol
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPECE	Instituto de Pesquisas e Estratégia Econômica do Ceará
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
IR	Imposto de Renda
Mtur	Ministério do Turismo
OMT	Organização Mundial do Turismo
PIB	Produto Interno Bruto
PLAGEC	Plano de Governo do Estado do Ceará
PRODETUR-CE	Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste
PRODETURIS	Programa de Desenvolvimento do Turismo em Área Prioritária do Litoral do Ceará
SBclass	Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem
SETUR-CE	Secretaria de Turismo do Estado do Ceará
SindiHotéis	Sindicato da Indústria Hoteleira do Ceará
SUDENE	Superintendência do desenvolvimento do Nordeste

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	11
2	CEARÁ MODERNO E TURÍSTICO E MEIOS DE HOPEDAGEM.....	14
2.1	TURISMO E ÁREAS TURÍSTICAS DO CEARÁ.....	20
2.2	MEIOS DE HOSPEDAGEM HOTELEIRO E EXTRA-HOTELEIRO.....	28
2.2	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA TEMPORADA NO CEARÁ.....	35
3	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS POR TEMPORADA EM ÁREAS TURÍSTICAS DO CEARÁ.....	39
3.1	REGULAMENTAÇÃO E TRIBUTAÇÃO.....	39
3.2	OFERTA DE IMÓVÉIS PARA ALUGAR POR TEMPORADA VIA WEB EM ÁREAS TURÍSTICAS DO CEARÁ.....	46
3.3	DEMANDA DOS IMÓVEIS LOCADOS PARA TEMPORADA EM ÁREAS TURÍSTICAS DO CEARÁ.....	57
3.4	PERFIL DOS TURISTAS QUE ALUGAM IMÓVEIS POR TEMPORADA.....	59
3.5	IMPACTO DAS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS POR TEMPORADA SOBRE A DEMANDA DOS HOTÉIS E POUSADAS.....	66
3.6	RENDA TURÍSTICA DA DEMANDA DE IMÓVEIS PARA TEMPORADA.....	70
4	CONCLUSÃO.....	81
	REFERÊNCIAS.....	83
	APÊNDICE.....	91
	APÊNDICE A – FORMULÁRIO DE PESQUISA DIRETA COM TURISTAS.....	92

1 INTRODUÇÃO

Esta dissertação tem como objeto de estudo aluguel de imóvel para temporada em área turística do Ceará, como meio de hospedagem. A atividade tem aumentado consideravelmente nos últimos anos com relevância na cadeia produtiva do turismo.

Os meios de hospedagem constituem elo chave do turismo, sendo um dos equipamentos mais estudados. No entanto, segundo Aldrigui (2007), a literatura especializada no assunto sempre tem foco em hotéis, com carência em relação aos outros equipamentos de hospedagem, em especial meios de hospedagem extra-hoteleiros. Crescente importância dos meios de hospedagem extra-hoteleiros, não foi acompanhada, na mesma velocidade e dimensão, pelos estudos científicos, especialmente teses, de forma a contribuir para o aperfeiçoamento de políticas privadas ou governamentais de turismo voltadas ao atendimento do segmento de hospedagem. Assim, a atividade resente-se de carência de informação, pesquisa e dados estatísticos. Por isso, estudos sobre essa atividade de turismo são indiscutivelmente positivos.

O estudo contribui com a análise de aluguel de imóvel para temporada, pois pesquisa-se, com consistência, a situação da atividade, no que tange à regularização e incidência de tributo, questionada pelo setor hoteleiro. Estudam-se aspectos quantitativos e qualitativos da oferta e demanda de imóvel para aluguel por temporada em área turística do Ceará, assim como a distribuição geográfica dos imóveis ofertados. Verifica-se impactos na demanda do setor hoteleiro, e calcula-se a renda direta e indireta, gerada na economia cearense pela demanda turística de imóveis para temporada, com impacto sobre o PIB.

A problematização investigada é a situação de aluguéis de imóveis para temporada no Ceará, que tem se tornado alternativa de hospedagem em grupo, e necessidade de hospedagem devido à carência de hotéis em determinados lugares. Nas áreas turísticas, a atividade ganha corpo como meio de hospedagem extra-hoteleira, e tem como “trampolim” o surgimento de diversos portais e aplicativos especializados na divulgação, compartilhamento, comunicação e operacionalização dos serviços de aluguel de imóvel por temporada.

Em face do crescimento, empresários do setor hoteleiro e Sindicato da Indústria Hoteleira do Ceará têm reagido, e cobram do governo medidas para frear o

que classificam como “concorrência irregular e desleal” da atividade, e alegam “que essa concorrência da atividade de aluguéis prejudica a hotelaria.” Em paralelo, os proprietários de imóveis para aluguel por temporada defendem-se, e afirmam que atuam de acordo com a Lei Federal do Inquilinato, e os ganhos são declarados à Receita Federal para a devida tributação sobre renda. Assim, garantem que a atividade é regulamentada por Lei Federal, e que incide tributos, contradizendo o setor hoteleiro. Destacam, que a atividade impulsiona o turismo no Estado e contribui para a geração de renda na economia.

Em vista do impasse, analisam-se aluguéis de imóveis por temporada em área turística do Ceará, tendo como critério de escolha para delimitação do universo, o fato de o Ceará viver a polêmica entre hoteleiros e locadores por temporada, e por ter grande e crescente fluxo turístico. Acredita-se, que a delimitação do Estado é suficiente para realização da pesquisa, levando em consideração a complexidade da atividade.

Tendo em vista a complexidade e conceito do objeto, a opção é pela metodologia dialética, com pesquisas institucionais e de campo com turistas que alugam imóvel por temporada. Investiga-se a realidade do segmento como meio de hospedagem. Segundo Dencker e Viá (2002, p. 59) estudos exploratórios “[...] têm por finalidade formular um problema ou esclarecer questões para desenvolver hipóteses”.

Procedimentos e técnicas utilizadas ultrapassam o referencial teórico dos estudos documentais, e realizam levantamento de dados em instituições e em campo, com aplicação de formulários diretamente a turistas que locaram imóveis para temporada. Aplicação de formulários constitui instrumento adequado para a coleta de dados em pesquisa de opinião pública.

Considerando as fontes escolhidas, a coleta de dados realizou-se em três momentos distintos e complementares. O primeiro corresponde à revisão de literatura que subsidia a análise de questões levantadas em fontes bibliográficas e documentais. A fundamentação teórica da dissertação baseia-se na correlação entre o objeto de estudo, isto é, aluguel de imóvel para temporada, com teorias de meios de hospedagem extra-hoteleiro e turismo em áreas turísticas.

A revisão da literatura possibilita trabalhar os conceitos com base em bibliografias, dissertações, teses, documentos e periódicos relevantes. Assim, tem-se consolidação do conhecimento sobre o tema para teorização do estudo e

investigações. Destacam-se os autores citados no estudo: Andrade (2008), Coriolano (2006), Duarte (1999), Montejano (2001), Giaretta (2003, 2005), Aldrigui (2007), Beni (2007) e Barreto (2014). Na pesquisa documental, o levantamento de dados é de sites dos órgãos: Ministério do Turismo (MTur), Secretaria do Turismo do Estado do Ceará (SETUR-CE) e Instituto de Pesquisas e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE).

No segundo momento, fez-se pesquisa de campo, com aplicação de 176 formulários a turistas que utilizaram imóvel para temporada. As entrevistas possibilitaram levantar o perfil dos turistas e identificar motivos da viagem e escolha do meio de hospedagem.

Em seguida, foi feito levantamento nos principais portais da web que anunciam locação para temporada, para quantificação de imóveis, e verificação da sua distribuição no Estado. Nesse momento, solicita-se à SETUR/CE dados específicos do meio de hospedagem, e realiza-se levantamento nos portais do Ministério do Turismo, SETUR/CE e IPECE, para verificação de pesquisas sobre imóveis locados para temporada como meio de hospedagem.

Realizada a verificação documental, pesquisa na web e aplicados formulários, selecionam-se dados essenciais à pesquisa, de modo a possibilitar a elaboração de tabelas e gráficos que servem de referência à análise e redação do texto da dissertação.

Na quarta parte, após análise dos resultados da pesquisa de campo e institucionais, apresentam-se conclusões.

Para tanto, a dissertação se estrutura em três partes: Introdução, com a proposta da dissertação; contextualização do objeto, fundamentada em conceitos de meio de hospedagem hoteleiro e extra-hoteleiro, com ênfase em aluguel de imóvel para temporada. Contextualiza-se também o turismo e áreas turísticas do Ceará; e aspectos de regulamentação e incidência de tributação nas locações, oferta e demanda dos imóveis para temporada, perfil de turistas que utilizam o tipo de hospedagem, impactos na demanda hoteleira, a renda direta e indireta gerada pela demanda e impacto sobre o PIB cearense.

2 CEARÁ MODERNO E TURÍSTICO E MEIOS DE HOPEDAGEM

O Estado do Ceará tem, por muito tempo, sociedade rural baseada na pecuária, principalmente no sertão, e agricultura em serra e vale. A partir da segunda metade do século XVII, a criação de gado é a mola propulsora da economia. Assim, durante séculos, o Ceará vive a “civilização do couro”, dedicada, sobretudo, à venda de gado e da carne para as províncias.

De acordo com Girão (1984), o comércio na Capitania consiste na venda de gado de corte e no aproveitamento do couro no artesanato. Surgiram mais tarde as fábricas de beneficiar carne, chamadas oficinas de charque (charqueadas) ou Feitorias. Essas produções favoreceram um elemento novo na organização produtiva, onde o charque se torna a atividade principal.

Neste contexto, o trabalho pecuário é reconhecido como peça fundante do exercício econômico na fase colonial do Ceará, conforme diz Jucá Neto (2000):

A pecuária, com atividade econômica responsável pelo povoamento do interior do nordeste da colônia, criando as condições para o surgimento das primeiras aglomerações e marcando definitivamente o espaço construído e o movimento de centralização político-administrativa portuguesa, principalmente no século XVIII, que se apropriando do espaço do boi, pensando o caso específico do Ceará, procurou estabelecer uma rede de domínio sobre o interior da capitania através de uma série de medidas que apontava para o fortalecimento do poder real sobre a mesma (p. 1).

Em fins do século XVIII, o cultivo do algodão teve impulso, tornando-se uma das principais atividades da economia. A cultura soma-se à produção de café, nas serras mais altas, e as atividades agrícolas, pesqueiras e pecuárias de subsistência.

A partir dos anos 1960 tem-se progressiva industrialização e urbanização, com impulso a partir da década de 1980, quando centenas de empresas, nacionais e internacionais, se instalaram no Estado, colocando o Ceará como terceiro maior polo industrial do Nordeste (OLIVEIRA; MORAIS; PEREIRA, 2013).

No processo de industrialização, há impactos sociais advindos do fluxo migratório, resultantes de empregos diretos e indiretos, e estímulos à ocupação do litoral, processo bastante relevante à urbanização litorânea e surgimento de cidades, ao longo da orla marítima que ultrapassa limites da área da capital.

Souza (2005) afirma que a urbanização do litoral acontece com concentração de renda da classe dominante, associada ao lazer e à consequente

aquisição de segunda residência, preferencialmente na praia. O processo de ocupação, denominado veraneio, dá-se na maioria das grandes cidades litorâneas brasileiras, sendo responsável pelo grande percentual de urbanização litorânea (MORAES, 2007).

A prática de veraneio expande-se pelo litoral, impulsiona e valoriza zonas de praia, à medida que veranistas constroem casas secundárias em outros municípios, e induzem provisão de infraestrutura por parte do Estado, para viabilização de novo contexto de ocupação (MORAES, 2007). A expansão do veraneio, no litoral, impulsiona serviços para atendimento às demandas turísticas.

Embora já houvesse uma ocupação do litoral com o lazer das segundas residências faltava ao governo estabelecer diretrizes integradas e sistêmicas capazes de um planejamento voltado para a ordenação de novos territórios turísticos, independente do processo de expansão da segunda residência vetor básico de uma valorização mais intensa no litoral. Faltava um planejamento ordenado que não levasse em conta somente a atual demanda efetiva, mas que estabelecesse os mecanismos orientadores e geradores de uma oferta turística futura sintonizada com as grandes tendências da economia mundanizada (BENEVIDES; CRUZ, 1997, p. 13).

A partir dos anos 1980, a aceleração do processo de internacionalização e de abertura de economias nacionais provoca verdadeira explosão da atividade do turismo.

O Ceará possui 573 quilômetros de praia, com temperatura média de 27 graus, ventos constantes, e está localizado na Região Nordeste do Brasil, próximo à linha do Equador. Tem localização estratégica privilegiada no contexto mundial, pela proximidade com a Europa, América do Norte e com o Continente Africano. A posição oferece maior competitividade turística ao Ceará, em relação a qualquer outro ponto do território brasileiro ou da América do Sul, e boas condições de desenvolvimento do comércio exterior, atividades econômicas com grandes potenciais de crescimento.

Entretanto a posição geográfica estratégica e características físicas e geoambientais não são os únicos motivos determinantes de fluxos turísticos: há que se considerar, certamente, o planejamento e investimentos em áreas turísticas, nos últimos anos, e política de transformação da imagem do Estado, vinculados ao *marketing* turístico.

Segundo Coriolano (1998), o turismo foi introduzido de forma programada no Ceará, arrojadamente, pelas políticas públicas de desenvolvimento econômico, no final da década de 1980, com o Plano de Mudanças, do Governo Tasso Jereissati

(1987/1990). Nesse governo, o Estado passa a considerar o turismo eixo de propulsão da crescente economia. Até então, turismo de pouca relevância, com ações desarticuladas, visava somente trazer turistas, sem a preocupação de vinculação do turismo à macroeconomia estadual (CORIOLANO, 1998).

A partir de 1987, o Ceará volta-se efetivamente ao turismo, foco de políticas de desenvolvimento, voltado à modernização do território cearense, com ênfase na industrialização e no setor de serviços. Com isso, o turismo do Ceará passa a ser tratado no mesmo patamar da indústria.

Para viabilizar mudanças pelo governo, o turismo é concebido como instrumento de desenvolvimento econômico, social e cultural, de forma que as políticas públicas trabalhem em duas linhas: criação de infraestrutura, para que investidores tivessem interesse no Ceará, e investimento em marketing, transformando o Estado em local de possibilidades para o crescimento socioeconômico.

A modernização do governo e das estruturas administrativas esta ocorrendo no Ceará [...] Um forte impulso veio do grupo, sobretudo composto de jovens empresários eleitos em 1987, sob a bandeira do Projeto de Mudanças que esta no poder estadual há quase uma década. A redução dos gastos estaduais e da dívida somou-se a crítica das políticas tradicionais do Nordeste e a elaboração de um plano de desenvolvimento a prazo mais longo. Os resultados são significativos embora menos na área social que na econômica (BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO, 1996, p. 24-25).

O plano de mudanças inicia com implementação da incipiente infraestrutura urbana e turística, com apoio de investimentos da iniciativa privada, destaca valorização do potencial turístico litorâneo. O litoral passa a ser viável por maior facilidade de investimentos com retornos garantidos, com menor risco e prazo. Coriolano (1998) destaca, que a implementação do turismo, em moldes empresariais, implica o desenvolvimento de hotelaria, do comércio, da pequena indústria, de artesanato e serviços, produzindo inevitavelmente emprego e renda. O Presidente da República Luiz Inácio Lula da Silva (2014) se referiu à ação de planejar, investir e estimular o turismo da seguinte forma: “A natureza já preparou 50% para o turismo, a outra parte é nossa, tenhamos capacidade de concluir essa obra”.

Em 1989, o Plano de Mudanças prepara o Programa de Desenvolvimento do Turismo em Área Prioritária do Litoral do Ceará, o PRODETURIS, programa que cobre todo o litoral, administrado com verbas do próprio Estado, e, assim, apresenta estudos básicos e estratégicos para implantação do turismo. Para fazer Fortaleza

destino turístico, realizam-se investimentos em obras, com estruturas urbanas e turísticas. O litoral reordenado com atividades turísticas é dividido em quatro regiões turísticas, inserido na lógica de ocupação moderna.

O PRODETURIS cria as condições necessárias para dotar de estrutura, acessibilidade, preservação ambiental, instrumentalização dos meios destinados, regulamentação, controle do uso e ocupação do solo, e elabora o zoneamento turístico que, no futuro, servirá de base para o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Ceará (PRODETUR-CE). O governo pretende assegurar confiabilidade aos empreendimentos turísticos, e estruturar o litoral para o recebimento de fluxos turísticos.

De acordo com Dantas (2010), na obra “Turismo e Imobiliário nas Metrópoles”, o Ceará se torna paradigma para a Região Nordeste, ao implementar o PRODETURIS em 1989. Os projetos valorizam as praias como mercadoria turística, antes do Programa de Ação Para o Desenvolvimento do Turismo do Nordeste (PRODETUR-NE), de 1992, assim, o PRODETURIS caracteriza-se como pioneiro, com total financiamento do governo. É considerado guia para os empreendedores, indicador de programas oficiais e para as políticas de planejamento turístico do litoral. Por esses motivos, cidades, regiões e países elaboram planos específicos destinados à promoção e incentivo ao desenvolvimento do turismo.

Assim, a construção do Ceará turístico inicia a partir da década de 1980 quando o Governo Estadual passa a investir em infraestrutura urbana e na imagem do Estado, a fim de incentivar o desenvolvimento da atividade turística e tornar o Ceará moderno e competitivo no mercado global. A partir daí, o fenômeno turístico se impõe e se insere na economia cearense apoiado pelas políticas públicas e investimentos privados.

A partir de 1992, iniciam-se negociações preparatórias voltadas à adoção de políticas de investimentos integrados e maciços no turismo nordestino, envolvendo SUDENE, BID, BNB, EMBRATUR e CTI-NE, que se consolida após o Plano Nacional de Turismo de 1996, e que, no futuro, passa a compor o Avança Brasil (1999), programa federal de incentivo a investimentos estratégicos, pautado no turismo do PRODETUR/NE (FONSECA, 2005).

Em 1994 o governo federal cria o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR/NE), pelo Ministério dos Esportes e Turismo, elaborado em parceria com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e

Social (BNDES), Banco do Nordeste do Brasil (BNB), Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) além de governos estaduais nordestinos, para ampliação da infraestrutura da região nordeste e atrair infraestrutura do setor turístico, e contribuir para o desenvolvimento socioeconômico da Região, com oportunidades de emprego, aumento da renda per capita e da receita fiscal.

O PRODETUR/NE cria condições favoráveis à expansão e melhoria da qualidade da atividade turística, e melhoria da qualidade de vida das populações dos municípios alcançados. “É implementado tendo como base os planejamentos estratégico e participativo que se respalda em um esquema institucional fundamentado em mecanismos de participação direta” (PAIVA, 2010, p. 207).

No Ceará, na fase conhecida como PRODETUR/NE I, priorizam-se a infraestrutura física urbana de saneamento básico (água e esgoto) e a infraestrutura de suporte ao turismo – ampliação do aeroporto, recuperação da malha viária, urbanização de áreas turísticas, ampliação de centros de convenções, recuperação do patrimônio histórico, bem como aquecimento da economia de localidades, inclusive com assentamento e capacitação dos recursos humanos das prefeituras e dos órgãos públicos, mais diretamente relacionados com o turismo (CORIOLANO, 2006).

Entre estratégias do PRODETUR/NE no Ceará, destaca-se o fortalecimento da capacidade municipal de gestão da atividade, urbanização de áreas turísticas, complementação de rodovias, proteção e conservação dos recursos naturais e culturais, ampliação do Aeroporto Internacional Pinto Martins, ampliação e implantação do sistema de esgotamento sanitário e abastecimento d'água, conscientização da população e capacitação de profissionais da área do turismo, elaboração de plano de marketing e desenvolvimento turístico.

Projetos vinculados ao turismo se materializam e ajudam a produzir o Ceará turístico. Dentre as ações mencionadas pelo BNB (2005), destacam-se: elaboração da base cartográfica do Polo Costa do Sol, urbanização da praia de Flecheiras, urbanização da orla de Paracuru, urbanização da praia da Taíba, ampliação do sistema de abastecimento de água e implementação do sistema de esgotamento sanitário de Jericoacoara, complementação da rodovia CE-085 (Estruturante), trechos: Jijoca de Jericoacoara/Parazinho, Parazinho/Granja, Barrento/Aracatiara, Aracatiara/Itarema, pavimentação da Rodovia CE-311, Granja - Viçosa do Ceará, rodovia de acesso (binário) da praia da Lagoinha, urbanização de

Lagoinha – Paraipaba, recuperação da Igreja Nossa Senhora da Conceição e Seminário da Prainha, urbanização da Lagoa do Banana (Caucaia), elaboração dos Planos Diretores Municipais de Jijoca de Jericoacoara, Amontada, Barroquinha, Trairi, Cruz, Paracuru, Paraipaba e Viçosa do Ceará. E no programa do governo incluem-se também ações promocionais de marketing, como participação em feiras de turismo e realização de workshops para captação de fluxos de turistas e investidores.

O turismo cearense, a partir de 1995, recebeu tratamento especial do governo como ação estruturadora capaz de causar impactos sobre a base física estadual e com efeitos multiplicadores na economia, contribuindo para o aumento das oportunidades de trabalho e alternativas de geração de renda (IPECE, 2003, p. 127).

Os resultados satisfatórios do PRODETUR/NE I motivam a formulação do PRODETUR/NE II. Na segunda fase do programa, as ações abrangeriam três componentes: fortalecimento da capacidade municipal para a gestão do turismo; planejamento estratégico, treinamento e infraestrutura turística, e promoção de investimentos privados. O PRODETUR/NE II elabora planos diretores de turismo, fortalecimento dos polos, seleção de projetos, obrigatoriedade de instalação de conselhos e fóruns e a priorização de projetos de infraestrutura (CORIOLANO, 2006).

A segunda etapa do programa prevê melhoria de qualidade de vida da população residente em mesorregiões priorizadas na primeira etapa do programa, e está alicerçado na premissa de completar e complementar as ações e investimentos iniciados no âmbito do PRODETUR/NE I.

Pode-se afirmar que o PRODETUR/NE I marca o arranque do desenvolvimento turístico, no Nordeste, focado principalmente na infraestrutura básica, enquanto o PRODETUR/NE II caracteriza-se como instrumento de consolidação do processo, com foco voltado às ações qualitativas de desenvolvimento humano.

E com a continuidade de investimento, na área turística, o Estado passa pelas grandes transformações, com o objetivo de modernizá-lo. As ações fortalecem a imagem do Ceará próspero e atraem investidores do turismo, com isso o Ceará se insere no contexto global como destino atraente para turistas e para investidores.

Do ponto de vista de projetos estruturantes os governos estaduais não ficam no discurso, as políticas se materializam e o Ceará turístico segue avançando na década seguinte, conforme mensagem do governador à Assembleia Legislativa, em 2013, que informa as ações realizadas:

Sendo vocação natural do Ceará e setor de importante efeito multiplicador para crescimento da economia do Estado, o Turismo recebeu investimentos em 2012 da ordem de 259 milhões, oriundos de recursos do Governo Estadual e Federal, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID. Tais recursos aplicados na consolidação da infraestrutura turística asseguraram, em 2012, as inaugurações do Centro de Eventos, túneis de acesso, aeroporto de Aracati, Teatro Carlos Câmara, Caminhos de Assis, Ponte dos Ingleses, e a execução das obras do Centro de Eventos de Iguatu e Crato, duplicação da CE-040 e CE-085 e requalificação de outras estradas, aeroporto de Jericoacoara, Aquário Ceará, saneamento das Praias de Porto das Dunas e Cumbuco (SEPLAG, 2013, p.19).

A Prefeitura Municipal de Fortaleza também entra no circuito de investimento, na área turística, e finaliza a reforma da Av. Monsenhor Tabosa, em 2014, moderniza o corredor de compras frequentado pelos residentes e turistas, realiza projeto da primeira etapa de requalificação da Av. Beira-Mar, iniciado pela construção do novo mercado de peixe, e realiza o projeto de requalificação da Praia do Futuro.

Assim, o desenvolvimento do turismo do Ceará tem sido alvo dos poderes públicos, nas últimas décadas, que buscam ganhos econômicos pela atividade, como geração de emprego, aumento de renda da população e do produto interno, aumento da arrecadação tributária e, conseqüentemente, aumento de investimentos públicos e privados, e melhoria de redistribuição de renda.

A economia cearense, desde 1990 deixa de ter base em atividades agropecuárias, sendo preponderante o setor terciário de comércio e serviços, com grande destaque para o turismo. Em vista de investimentos realizados no Estado nas últimas décadas, é possível observar que o Ceará prepara-se sistematicamente para ser um lugar turístico, e aparece como um dos locais mais procurados do país para visitaçãõ.

2.1 TURISMO E ÁREAS TURÍSTICAS DO CEARÁ

O turismo, nos últimos 50 anos, destaca-se como atividade de grande potencial de expansão, em escala mundial. A partir dos anos 1980, a aceleração do processo de internacionalização e de abertura de economias nacionais provoca explosão da atividade de turismo, apontado como o segundo setor mais globalizado, perdendo somente para o setor financeiro (SILVEIRA; PAIXÃO; COBOS, 2002). Destacam-se também avanços tecnológicos do sistema de transporte e

comunicações, que atuam como aceleradores do processo de crescimento e globalização do turismo.

Coriolano e Vasconcelos (2007) ressaltam que o turismo se enquadra no setor terciário, e os serviços:

São atividades funcionais às produções industriais e servem de suporte, ao progressivo crescimento das relações industriais, comerciais e financeiras dos diversos mercados nacionais e internacionais. O turismo é serviço especial que ajuda na recuperação da força de trabalho humana. [...]. É atividade-chave da modernização contemporânea que privilegia relações sociais, típicas da sociedade de consumo, ao transformar o lazer em mercadoria a ser consumida em viagens realizadas por quaisquer motivos, pressupondo consumo. Há turistas que viajam de férias para lazer [...]. Há pessoas que viajam para trabalho e acabam por fazer turismo em horas livres. Turismo é o lazer dos que viajam [...]. (CORIOLANO; VASCONCELOS, 2007, p. 9).

Petrocchi (2002) declara que três serviços se apresentam como base da formação do produto turístico: transporte, hospedagem e atrativo do destino.

Segundo Andrade (2004, p. 38), “turismo é o complexo de atividades e serviços relacionados aos deslocamentos, transporte, alojamentos, alimentação, circulação de produtos típicos, atividades relacionadas aos movimentos culturais, visitas, lazer e entretenimento”. O autor destaca que “turismo é o conjunto de serviços que tem por objetivo o planejamento, a promoção e a execução de viagens, e os serviços de recepção, hospedagem e atendimento aos indivíduos e aos grupos fora de suas residências habituais”.

Conceitos de turismo mostram meios de hospedagem como segmento central, destacando-os como componente fundamental da prática turística, pois sempre que alguém passa tempo significativo fora da residência ou domicílio habitual, necessita primeiramente de meio de hospedagem.

Destaca-se que o turismo no Ceará ganha expressividade na economia em virtude de larga escala de crescimento, do ponto de vista da oferta e da demanda. É atividade que cresce substancialmente como fenômeno econômico e social.

Campos e Gonçalves (1998, p. 24) destacam os impactos econômicos do turismo afirmando:

Os negócios decorrentes do turismo são capazes de propiciar crescimento econômico ao núcleo receptor, uma vez que contribuem para aumentar a oferta de empregos, renda, nível de vida e, ainda, ativar outros setores [...]. As oportunidades de emprego aumentam tanto o direto – em atividades turísticas nos hotéis, motéis, colônias de férias, spas, pousadas, pensões, apart hotéis, casas e apartamentos de aluguel -, quanto o indireto – em

locais afetados pelo turismo: parques temáticos, restaurantes, bares shopping centers, transportes e bancos. Para cada emprego direto, o turismo engloba de quatro a cinco indiretos (CAMPOS; GONÇALVES, 1998, p.24).

De acordo com a Organização Mundial do Turismo (OMT, 2004), o turismo é uma atividade que favorece o desenvolvimento, gera emprego, aumento de renda de trabalhadores, investimento de capital em novas oportunidades de negócio, cria novas organizações, pequenas e médias empresas, além de grandes. Barretto, Burgos e Frenkel (2003, p. 72) acentuam que “o turismo tem efeitos econômicos diretos e indiretos na economia de um país”. Santos e Kadota (2012, p. 434) explicam que os efeitos diretos do turismo são as despesas de turistas realizadas em empresas na linha de frente, que fazem parte da cadeia produtiva do turismo, cujos efeitos indiretos do turismo se relacionam à “soma da produção econômica realizada pelas empresas que fazem parte da cadeia produtiva do turismo”.

Além do crescimento econômico oriundo da atividade turística, destaca-se também o desenvolvimento que beneficia residentes. Em especial, enfatizam-se projetos do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Ceará (PRODETUR-CE), com programas de implantação e melhoria de rodovias, ampliação e modernização do aeroporto, além de recuperação de centros históricos e de áreas ambientalmente degradadas, execução de planos de urbanização para determinados locais, melhoria de serviços de saneamento e transporte, capacitação profissional, e execução de programas de gestão ambiental. O turismo se estrutura em cadeia produtiva.

A cadeia produtiva do turismo é constituída por elos que estão interligados formando o negócio turístico. O lugar e seus atrativos são um elo natural e cultural. Os transportes são os elos responsáveis pelos fluxos, os meios de hospedagem são o elo da ocupação, a alimentação é um elo que pega boca, os serviços de apoio são os elos que aproximam os turistas dos residentes na utilização da infraestrutura urbanas e a comercialização é o elo da consolidação da mercadoria – o pacote turístico (CORIOLANO; FERNANDES, 2003, p. 386).

O turismo se constitui de serviços, da cadeia produtiva constituída por elos, traduzido pela dinamização por meio de setores da economia. Uma das estratégias de desenvolvimento do turismo no Ceará para ampliação seu retorno econômico para a sociedade foi a interiorização turística.

Regionalizações do turismo no Ceará remetem aos anos 1970 com diferentes espacializações. O Plano de Governo do Estado do Ceará (PLAGEC), 1971-1974, de César Cals de Oliveira Filho, menciona o potencial turístico do Estado

e destaca “o litoral de Fortaleza, as serras de Ibiapaba, Baturité e Guaramiranga, como também as atrações de natureza mística, de Juazeiro do Norte e Canindé.” (CORIOLANO, 1998, p.60). No governo Virgílio Távora (1979-1982), seis regiões turísticas e centros isolados, entre eles: Canindé, Quixadá, Quixeramobim, Jaguaribe e Pentecoste.

De acordo com o IPECE (2014), a valorização turística do interior cearense busca desconcentrar espacialmente a receita gerada pelos turistas que visitam Fortaleza, pois a capital concentra o fluxo turístico do Estado e, por consequência, a receita do setor. Nessa perspectiva o turismo é interiorizado, pela política de investimento público em infraestrutura, na requalificação de espaços físicos, e em capital humano, criando condições de estímulo e sustentação dos fluxos sistemáticos ao interior, na busca-se de desenvolvimento de outras regiões cearenses.

Com definição de macrorregiões turísticas que demarcam potencialidades, no interior, e configuram-se como polos e roteiros turísticos no Estado, busca-se ampliar oportunidades de desenvolvimento de negócio, ampliação de emprego e renda, em cidades do interior, resgate e preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental das regiões.

De acordo com Barreto (2014) existem definições básicas do turismo não uniformes. E, inspirado na terminologia de Boullón, em 1987, define área turística: “Cada uma das partes em que pode ser dividida em uma zona; as áreas constituem subsistemas dentro das zonas.” “Que a melhor forma de dividir uma zona em áreas é aproveitar as divisões geográficas naturais” (BARRETO, 2014, p. 35).

Segundo a SETUR, nos anos 1990 definem-se seis macrorregiões turísticas: Fortaleza/Metropolitana, Litoral Oeste/Ibiapaba, Litoral Leste/Apodí, Sertão Central, Serras Úmidas/Baturité e Araripe/Cariri. A figura 1 apresenta as macrorregiões turísticas da década de 1990.

Figura 1 – Mapa das Regiões Turísticas do Ceará (1990)



Fonte: IPECE.

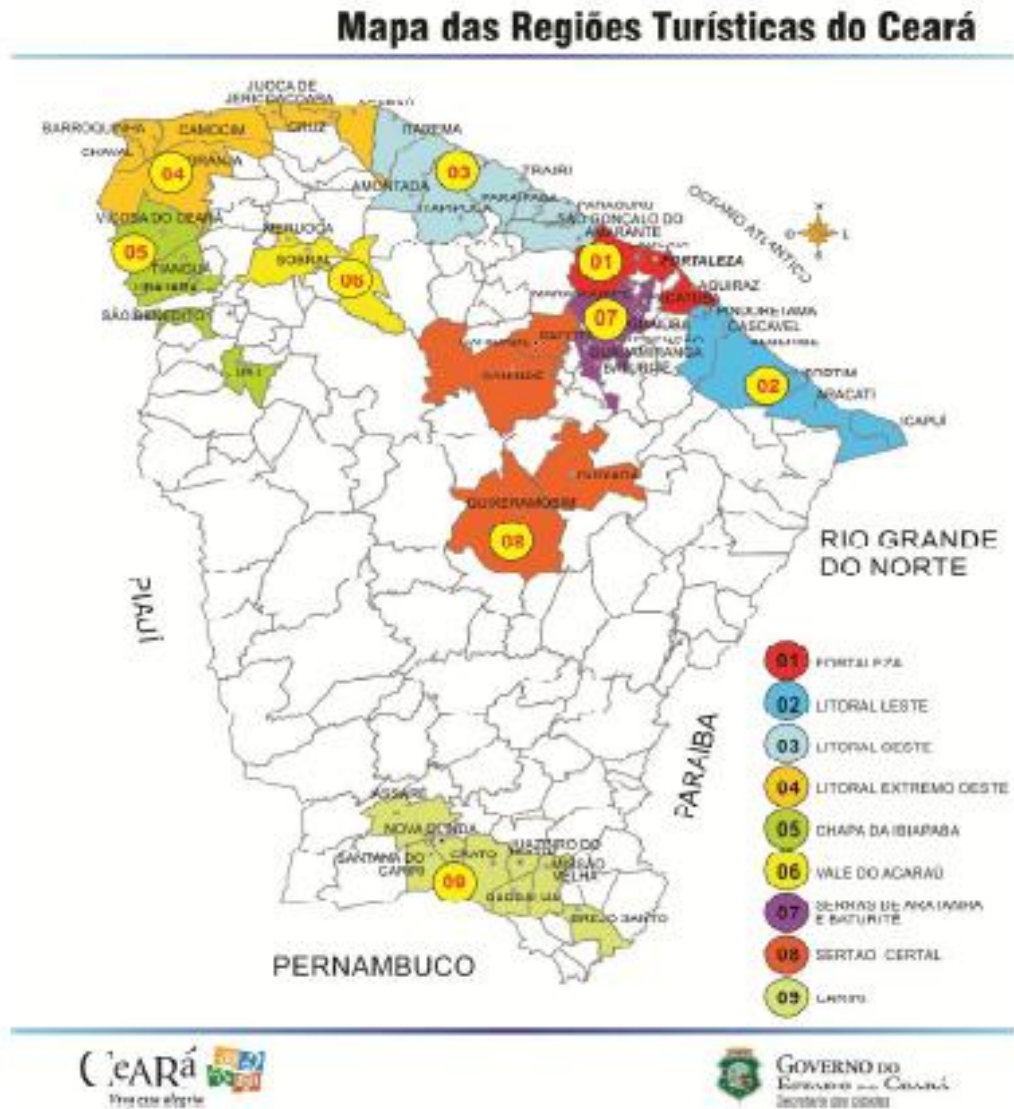
Explicam Coriolano e Fernandes (2007) que, para elaboração do planejamento turístico, de forma estratégica, a SETUR divide o Estado em seis macrorregiões, com biodiversidade ambiental representada pelos ecossistemas: litoral, serra e sertão, importante diferencial entre produtos turísticos.

Orsi (2009) complementa que o Estado foi dividido em seis macrorregiões com características próprias, ressaltada a natureza ecológica, cultural, religiosa, científica, esportiva, de lazer, de negócios e de sol e praia.

No Programa de Regionalização de 2009, nem todas as regiões turísticas são contínuas e alguns municípios são excluídos. Aumenta o número de regiões de

seis para nove, mas, com diminuição dos municípios, diminui também o percentual do território em comparação ao mapa dos anos 1990, conforme Figura 2.

Figura 2 – Mapa das Regiões Turísticas do Ceará (2009)

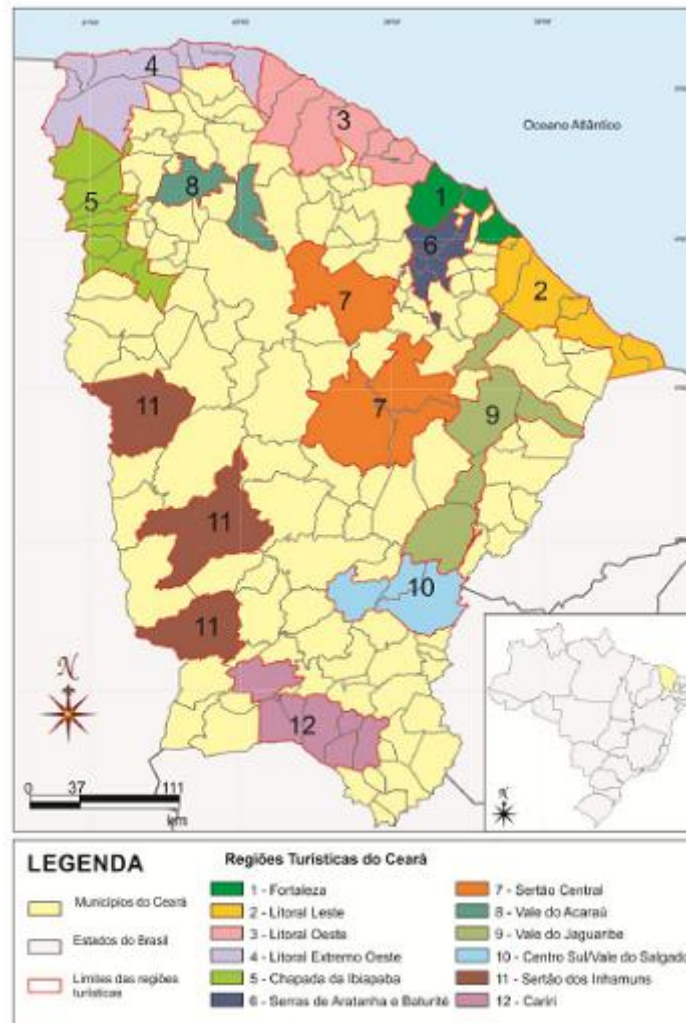


Fonte: Secretaria de Turismo do Ceará.

Conforme figura 2, o mapa do turismo, de 2009, divide o Ceará em 9 regiões turísticas: Fortaleza, Litoral Leste, Litoral Oeste, Litoral Extremo Oeste, Chapada da Ibiapaba, Vale do Acaraú, Serras de Aratanha e Baturité, Sertão Central e Cariri.

Em 2013 o Ministério do Turismo (Mtur) divulga o Mapa do Turismo Brasileiro, e as regiões turísticas do Ceará aumentam de nove para doze. Aumentam também a quantidade de municípios na Chapada da Ibiapaba e Sertão Central, mas o total de municípios diminui em relação a 2009, conforme figura 3.

Figura 3 – Regiões Turísticas do Ceará (2013)



Fonte: Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará.

Conforme figura 3, o mapa do turismo de 2013 divide o Ceará em 12 regiões turísticas: Cariri, Centro Sul/Vale do Salgado, Chapada da Ibiapaba, Fortaleza, Litoral Extremo Oeste, Litoral Leste, Litoral Oeste, Serra da Aratanha e Baturité, Sertão Central, Sertão dos Inhamuns, Vale do Acaraú e Jaguaribe.

Além de praias, o Ceará possui diversidade ambiental de produtos turísticos com três macros ecossistemas: litoral, sertão e serra de clima frio.

Orsi (2009) destaca que as zonas litorâneas se consideram essenciais à recepção e distribuição do fluxo turístico cearense. E dados da SETUR-CE (2016) confirmam que o maior potencial de atratividade da atividade turística está no litoral, pois, de modo geral, cerca de 84,60% de preferência dos turistas foram marcadamente direcionadas a lugares litorâneos, 10,90% serras e 7,30% sertão, conforme Tabela 1.

Tabela 1 – Interiorização da Demanda Turística segundo áreas mais visitadas

Local	2010			2016			Variação (%)
	Turistas	(%)	Perm.	Turistas	(%)	Perm.	
Litoral	1.506.015	80,39	3,10	1.920.801	84,60	8,50	27,54
Serra	106.530	5,69	5,60	111.252	4,90	10,90	4,43
Sertão	260.898	13,93	4,70	238.397	10,50	7,30	(8,62)
Total	1.873.443	100,0	4,50	2.270.451	100,0	8,90	21,19

Fonte: Secretaria de Turismo do Ceará (2017).

Destaca-se que a movimentação turística no interior do Ceará, no período de 2010 a 2016, apresenta crescimento de 21,19%, sendo o litoral com 27,54%, Serra com 4,43% e Sertão com -8,62%.

Os destinos preferidos pelos turistas, no interior do Ceará, em 2016, são apresentados na Tabela 2.

Tabela 2 – Destinos Preferidos Pelos Turistas – 2016

(continua)

Discriminação		Percentual na Demanda (%)		Turistas	Permanência (Dias)
		Interior	Total		
1	Caucaia	18,31	11,14	415.671	5,70
2	Aquiraz	16,81	10,23	381.771	7,30
3	Aracati	13,76	8,37	312.358	6,50
4	Beberibe	10,70	6,51	242.945	5,20
5	Jijoca de Jericoacoara	9,63	5,86	218.732	6,40
6	Paracuru	3,31	2,01	75.063	7,40
7	Paraipaba	3,16	1,93	71.834	6,80
8	Icapuí	1,56	0,95	35.514	6,30
9	Trairi	1,56	0,95	35.514	7,00
10	Cascavel	1,49	0,91	33.899	8,50
11	Sobral	1,07	0,65	24.214	6,00
12	São Gonçalo	1,03	0,63	23.407	5,90
13	Guaramiranga	0,75	0,45	16.950	4,30
14	Maranguape	0,71	0,43	16.143	6,80

Tabela 2 – Destinos Preferidos Pelos Turistas – 2016

(conclusão)

Discriminação		Percentual na Demanda (%)		Turistas	Permanência (Dias)
		Interior	Total		
15	Juazeiro	0,71	0,43	16.143	9,70
16	Ubajara	0,68	0,41	15.335	5,00
17	Tianguá	0,64	0,39	14.528	8,30
18	São Benedito	0,57	0,35	12.914	5,20
19	Quixadá	0,53	0,32	12.107	6,30
20	Outros	9,01	0,26	204.568	4,7
	Subtotal	96,0	53,2	2.179.610	6,5
	Outras localidades	4,0	16,9	90.841	2,8
	Total Interiorização	100,0	70,1	2.270.451	9,3

Fonte: Secretaria de Turismo do Ceará (2017).

Os principais destinos na preferência de turistas em 2016, excluindo o litoral de Fortaleza: Caucaia, Aquiraz, Aracati, Beberibe, Jijoca de Jericoacoara, Paracuru e Paraipaba, Icapuí, Trairí e Cascavel.

A regionalização do turismo contribui com a interiorização turística, transformando a região em destino competitivo, com dinamismo e escala no mercado turístico nacional e em mercados internacionais, ao se expandir pelo interior do Estado.

Por fim, ressaltam-se esforços de governos, iniciativa privada e de instituições internacionais, como impulsionadores e incentivadores do crescimento do fluxo turístico cearense.

2.2 MEIOS DE HOSPEDAGEM HOTELEIRO E EXTRA-HOTELEIRO

A hospedagem é um dos principais segmentos da atividade turística, por receber diretamente o choque de demanda turística a cada ano. Apoiado nesta percepção, o estudo discorre sobre a base conceitual dos meios de hospedagem, e apresenta o contexto da atividade.

Segundo Petrocchi (2002), existem três serviços básicos para a formação do produto turístico: transporte, hospedagem e atrativos do destino. Os meios de hospedagem são considerados um dos pilares fundamentais da prática do turismo.

Com a inserção da atividade e o aumento da demanda de turistas no Estado há necessidade de meios de hospedagem, que suprem e reforçam o quanto os meios de hospedagens são importantes no desenvolvimento da atividade (REJOWSKI, 2002). Os antecedentes remetem hospedagem à antiguidade, Grécia e Roma. Para assistir às olimpíadas os apreciadores precisavam de lugares para pernoitar, assim, despontaram as primeiras hospedarias na Grécia. Andrade (2002).

Contudo, destaca-se que, ao longo da História, são comuns episódios que indicam relações entre hospedagem e comércio. À medida que o comércio se consolida nas cidades, hospedagens se instalam e evoluem de acordo com as necessidades da clientela. Duarte (1999) ressalta que, “no século VI A.C já existia demanda de hospedagem, em função do intercâmbio comercial entre as cidades europeias da região mediterrânea”.

Aldrigui (2007) destaca que, por muito tempo, o ato de hospedar enquadrava-se como caridade e não como negócio, pois inicialmente as estadas de viajantes eram em casas de cidadãos comuns, que forneciam o pernoite e refeição para que o passante seguisse viagem. Com o tempo, as pessoas viajam mais, principalmente por razões de negócios, e os envolvidos com a hospedagem começam a cobrar pelos serviços.

Na segunda década do século XX, grande número de hotéis foi construído nos Estados Unidos e Europa, gerado pela prosperidade econômica da época, denotando uma íntima ligação entre hotelaria e desenvolvimento econômico. Consequentemente, dinamismo comercial e intercâmbio de produtos, serviços e pessoas (SILVA, 2007, p. 35).

Os meios de hospedagens mudam-se ao longo da história. Em meados do século XX, a partir do final da Segunda Guerra Mundial, há avanço e melhoria dos meios de comunicação e de transporte, principalmente aéreo, e crescimento da economia mundial e advento do turismo, condições que proporcionam grande expansão dos meios de hospedagem (ANDRADE; BRITO; JORGE, 2005).

O turismo passa a ser uma atividade econômica significativa, principalmente para os países desenvolvidos, nos quais havia crescimento e ampliação da renda da população, o que gerava mais disponibilidades de tempo e recursos para o lazer. O processo de desenvolvimento e de globalização da economia mundial, além de gerar um progressivo fluxo de viagens regionais e internacionais, ampliou de forma acelerada o setor de lazer e de turismo, que passou a ser, efetivamente, o grande promotor das redes hoteleiras (p. 18).

Santos (2012) afirma que a hotelaria, no Brasil, desenvolve-se de forma mais relevante a partir das décadas de 1960 e 1970, ao acompanhar o crescimento da indústria automobilística, ampliação do sistema rodoviário, melhoria e ampliação do sistema de aeroportos e crescimento do fluxo de viagens.

Os meios de hospedagens são equipamentos bastante estudados no turismo. No entanto, segundo Aldrigui (2007), a literatura especializada no assunto sempre se refere a hotéis, deixando carência em relação aos outros equipamentos de hospedagem, em especial meios de hospedagem extra-hoteleiros ou alternativos.

Durante anos, afirmou-se que o turismo está assentado em um tripé formado pelas agências de viagens, hotéis e transportes. A afirmação está ultrapassada. Barreto (2014, p. 14) se refere à hospedagem turística da seguinte forma: “O turismo inclui alojamento, mas não depende exclusivamente da hotelaria, já que existem vários tipos de alojamentos extra-hoteleiros [...]”. Barreto (2014) destaca ainda, que existem algumas cidades turísticas em que alojamentos extra-hoteleiros chegam a 90% dos meios de hospedagem.

De modo sucinto, a Norma Brasileira - NBR 15401 define meios de hospedagem: “empreendimento, público ou privado, que fornece, entre as atividades, serviços de acomodação” (ABNT, 2006, p. 2). Segundo Beni (2007), meio de hospedagem faz parte dos equipamentos e serviços turísticos, diz ainda que meio de hospedagem é “o conjunto de edificações, de instalações e serviços indispensáveis ao desenvolvimento da atividade turística” (BENI, 2007, p. 358).

Alguns autores sugerem tipologias de meios de hospedagem, a fim de facilitar os estudos do mercado e componentes. Esta dissertação estuda um dos componentes, os aluguel de imóvel para temporada, pois se torna necessário mais conhecimento sobre o tema.

De acordo com Barreto (2014), meios de hospedagem turísticos se dividem em hoteleiro e extra-hoteleiro (*camping*, residência secundária, imóveis alugados...). Beni (2007) destaca que existem basicamente dois grupos de meios de hospedagem: hoteleiros e extra-hoteleiros. Giaretta (2005) denomina a estrutura que não é hotel de “meio de hospedagem alternativo”. Portanto, os meios de hospedagem que diferem dos hotéis são abordados como extra-hoteleiros (BARRETO, 2014; BENI, 2007) ou alternativos (GIARETTA, 2003), tendo em comum à caracterização de ser complemento de hospedagem de determinada localidade,

sem, no entanto, haver possibilidade imediata de comparação entre instalações e serviços.

Ratifica esta linha de estudo a obra de Aldrigui (2007), que agrupa estudos sobre o tema dos autores do setor: Beni (2007) e Giaretta (2005). O estudo divide meios de hospedagem em hoteleiros e extra-hoteleiros ou alternativos.

Ressalta-se também que há diferença de tipologia de meio de hospedagem. No Brasil, recentemente, a reclassificação dos meios de hospedagem, aprovado pela Portaria nº 100/2011 do Ministério do Turismo, o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem – SBClass estabelece oito tipos de meios de hospedagem, para atender á diversidade da oferta hoteleira: Hotel, Resort, Hotel Fazenda, Cama & Café, Hotel Histórico, Pousada e Flat/Apart-Hotel. Para padronização e controle a qualidade de qualidade dos empreendimentos, conceituam-se e caracterizam-se tipos de meios de hospedagem, sem distinção entre hoteleiros e extra-hoteleiros, conforme definições a seguir:

- Hotel: estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária;
- Resort: hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento;
- Hotel Fazenda: localizado em ambiente rural, dotado de exploração agropecuária, que ofereça entretenimento e vivência do campo;
- Cama e Café: hospedagem em residência com no máximo três unidades habitacionais para uso turístico, com serviços de café da manhã e limpeza, na qual o possuidor do estabelecimento resida;
- Hotel Histórico: instalado em edificação preservada em sua forma original ou restaurada, ou ainda que tenha sido palco de fatos histórico-culturais de importância reconhecida;
- Pousada: empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em um prédio único com até três pavimentos, ou contar com chalés ou bangalôs; e

- Flat/Apart-Hotel: constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação (Portaria nº 100/2011 do Ministério do Turismo).

Com base no SBclass, os meios de hospedagem extra-hoteleiros de imóveis para alugar por temporada não foram contemplados na classificação do Ministério do Turismo, como meio de hospedagem turística. Entretanto, quando se trata de mega eventos no país, como Copa do Mundo e Olimpíadas, o Ministério do Turismo (MTur) e demais esferas executivas incluem os imóveis para aluguel por temporada entre os leitos disponíveis no país a fim de aumentar a oferta de meios de hospedagem.

O conceito, registrado na Lei 11.771/2008, Lei Geral do Turismo, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, é o seguinte:

Os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária (BRASIL, 2008).

No que tange aos meios de hospedagem extra-hoteleiros, Montejano (2001) explica que “são aqueles estabelecimentos mercantis que prestam diversos tipos de alojamentos distintos dos que oferecem os hotéis, devido a sua diferente ordenação legal, infraestrutura, preços e serviços” (MONTEJANO, 2001, p. 161). E Giaretta (2005, *apud* ALDRIGUI, 2007, p. 33) diz que meio de hospedagem alternativo é:

Meio de hospedagem não convencional que complementa a oferta de leitos nos destinos turísticos, e tem como característica ser mais econômico do que a hospedagem convencional e apresenta uma grande variação quanto a prestação de serviços. É de propriedade de pequenos empreendedores e apresenta um leque composto por albergues da juventude, campings, acampamentos, residências estudantis, alojamentos esportivos, quarto em residências da população local, casas alugadas de residentes da localidade, pousadas, hotel sobre rodas, estabelecimentos religiosos, alojamentos de clube de campo e etc.

Aldrigui (2007) elabora quadro comparativo entre estabelecimentos extra-hoteleiro ou alternativo abordados por Beni e Giaretta, conforme apresentado a seguir:

Quadro 1 – Comparativo entre meios de hospedagem extra-hoteleiros ou alternativos

Beni	Giaretta
Pensão	Pensão
Pensionato	Pensionato
Colônia de férias	Colônia de férias
Albergue do turismo	Albergues da juventude (HI <i>hostels</i>)
Pousada	Pousada
Acampamento de férias	Acampamentos
<i>Camping</i>	<i>Camping</i>
Imóvel locado	Imóvel locado
Segunda residência	Residências secundárias
Alojamentos do turismo rural	Alojamento de turismo rural
Hospedaria	<i>Bed and breakfast</i>
Parador	
Apart-hotel	
<i>Flat</i>	
Quartos Avulsos	

Fonte: Aldrigui (2007, p. 34).

Pelo quadro anterior, os imóveis locados são contemplados por Beni (2007) e Giaretta (2005) como meio de hospedagem.

Aldrigui (2007) destaca que a comparação direta, entre os estabelecimentos extra-hoteleiros não é possível, pois são diferentes nos conceitos. Destaca também, a pequena quantidade de definições e literatura sobre os meios de hospedagem extra-hoteleiros. Beni (2007) caracteriza o meio de hospedagem extra-hoteleiro, conforme Quadro 2:

Quadro 2 – Caracterização dos meios de hospedagem extra-hoteleiros por Beni

Tipologia	Caracterização
Pensão	Geralmente de caráter familiar, com serviços característicos de alojamento, representados pela locação de quartos individuais ou compartilhados, com instalações sanitárias coletivas proporcionais à quantidade de leitos, e pelo fornecimento de refeições incluídas nas diárias.
Pensionato	Mesmas características da pensão, contudo se diferencia por ter os clientes segmentados, como estudantes, profissionais, idosos, podendo ser classificados por sexo, faixa etária e etnia.
Colônia de férias	É um estabelecimento comercial corporativo, dotado de equipamentos, instalações e serviços de alojamento que são destinados aos associados de entidades privadas ou públicas para utilização no período de férias, também atendendo outros estabelecimentos que desenvolvem atividades desportivas e recreacionais para jovens e crianças.
Acampamento de férias	Dirigidos para crianças e jovens para atividades recreativas, desportivas e culturais. Apresenta unidades habitacionais em edificações pavilhonar, bem como dormitórios e banheiros coletivos. É comercializado em pacotes.
<i>Camping</i>	Locação de espaço, instalação e serviços, destinado à pessoas com barracas, <i>trailers</i> ou <i>motorhomes</i> . Possui infraestrutura básica e serviços centralizados de alimentação e higiene.
Imóvel locado	Locação temporária de casas ou apartamentos em qualquer época do ano com finalidade de fruição de férias, feriados prolongados ou repouso.
Segunda residência	Imóvel próprio para utilização durante as férias, feriados ou fins de semana.
Alojamentos do turismo rural	Alojamentos em áreas rurais destinados ao turismo.
Hospedaria	Possui serviço parcial de alimentação, aluguel de quartos ou vagas com banheiros privados ou coletivos.
Parador	Características semelhantes à da pousada, diferenciando-se por estar localizado apenas em lugares de valor histórico-arquitetônicos como castelos, mansões, antigas estalagens, fortalezas, estradas reais e outros. Na França é conhecido como hotel <i>chateau</i> .
Apart-hotel	Serviço de recepção e telefonia, cujas unidades habitacionais têm dormitório, sala de estar, banheiro privativo e pequena cozinha. Geralmente há serviços opcionais, tais como arrumação limpeza, lavanderia e outros.
<i>Flat</i>	Condomínio residencial, eventualmente pode ser locado para terceiros e fornece os mesmos serviços do apart-hotel, mas as instalações físicas são mais amplas.
Quartos leitos (avulsos) em casas de família ou estabelecimentos não convencionais de alojamento	Locação de quartos ou leitos, com ou sem refeições, comumente observadas em destinações turísticas com saturação da oferta de alojamentos convencionais.

Fonte: Beni (2007).

Coriolano e Mesquita (2011, p. 3) definem meios de hospedagem extra-hoteleira:

Equipamento extra-hoteleiro é o estabelecimento que presta uma das diversidades de alojamento com estrutura física e preços de serviços diferenciados dos meios hoteleiros convencionais, dado a especificidade de cada um deles, constituída por imóveis locados; segundas residências, leitos avulsos ou casas de parentes e amigos.

Portanto, autores consideraram o aluguel de imóvel como meio de hospedagem.

2.2 LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA TEMPORADA NO CEARÁ

A locação de imóvel para temporada como meio de hospedagem no Ceará expande-se com o crescimento do turismo. O surgimento de portais na *Web* e aplicativos de *smartphones* especializados divulgam e compartilham imóveis para locação por temporada, contribuindo, de forma significativa, para o crescimento e desenvolvimento da atividade, como meio de hospedagem turística. A modalidade de locação de imóveis é opção de parte da demanda turística no Ceará.

Locação de imóvel para temporada é negócio jurídico, em que uma das partes cede à outra o usufruto do bem em troca de pagamento. A definição de locação para temporada está prevista no Caput do Artigo 48 da Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato):

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

A Lei traz característica peculiar: não pode exceder 90 dias. Assim, a locação por temporada é uma espécie de locação especial, de curta duração, prevista na lei. Não existe tempo mínimo exigido em lei para o tipo de contrato podendo ser por dia, final de semana, por semana, por período de veraneio, até o limite máximo de 90 dias, o que tem permitido que as pessoas tenham possibilidade alugar imóveis como um meio de hospedagem.

Beni (2007, p. 362) define a locação de imóvel para temporada da seguinte forma: “locação temporária de casas ou apartamentos em qualquer época do ano com finalidade de fruição de férias, feriados prolongados ou repouso”.

No Ceará o crescimento do turismo, estimulado principalmente pela realização de grandes eventos esportivos no país, fez multiplicar o meio de hospedagem que, até pouco tempo, não tinha relevância para o setor hoteleiro. O aluguel de imóveis como meio de hospedagem é uma das atividades que tem se expandido no turismo cearense, e se tornou mais do que alternativa aos turistas, sendo também necessidade em função da carência de hospedagem, em determinados lugares. O aluguel de imóvel para temporada tem o custo benefício como maior atrativo de turistas que viajam em grupo. Figueiredo (2010, p. 145) ressalta que:

Na maioria dos casos, esse contrato destina-se à locação do imóvel para veraneio, nas praias ou feriados prolongados, cabendo ao locador e ao locatário fixar o prazo e o valor do aluguel, por livre acordo entre as partes. Na locação para temporada, o valor do aluguel é naturalmente superior ao valor da locação sob o regime normal, considerando a finalidade precípua de lazer do seu uso.

Em áreas turísticas essa modalidade ganha corpo como meio de hospedagem extra-hoteleiro, conforme dados da SETUR-CE, e tem se popularizado com o surgimento de portais e aplicativos especializados na divulgação, compartilhamento, comunicação e operacionalização de serviço de aluguel de imóvel para temporada.

Em face do crescimento, donos de companhia do setor hoteleiro e o Sindicato da Indústria Hoteleira do Ceará têm reagido e cobram do governo medidas para frear o que classificam como “concorrência irregular e desleal” da atividade, e alegam “que os hoteleiros pagam impostos; geram empregos; têm licenças para trabalhar; e essa concorrência da atividade de aluguéis está prejudicando a hotelaria” (O DIA, 2015).

Segundo o presidente da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis no Ceará (ABIH-CE), a atividade de locação por temporada causa impacto negativo no setor hoteleiro, não apenas no Ceará, mas no Brasil. “Essas empresas alugam apartamentos sem pagar imposto”. A Associação Brasileira da Indústria de Hotéis (ABIH) adota a estratégia de convencimento político, principalmente junto às prefeituras e vereadores, em vez de recorrer à Justiça. “É um problema que temos que combater no início, matar no ninho”, diz o presidente da ABIH Nacional.

No Ceará, representantes hoteleiros também seguem a estratégia de convencimento político com prefeito e vereadores de Fortaleza. Segundo matéria do

site G1 (2017), empresários do setor hoteleiro tentam barrar o uso do aplicativo de compartilhamento de imóveis para temporada em Fortaleza. “Um grupo de empresários do setor hoteleiro no Ceará se reuniu com o prefeito de Fortaleza, Roberto Cláudio, para questionar os serviços do *Airbnb*, site e aplicativo para celulares de reservas de acomodações e pousadas. Segundo os empresários, o site concorre de forma irregular com o setor” (G1, 2017).

Em matéria do jornal Diário do Nordeste (2015), o presidente da Associação de Meios de Hospedagem e Turismo do Ceará (AMHT), entidade que representa pequenos hotéis e pousadas, diz “que já faz alguns anos que o *Airbnb* tem afetado os meios de hospedagem do Estado, mas que a crise atual faz aumentar ainda mais a busca por aluguéis por temporada.” Ele acrescenta que “é concorrência desleal que se sente há alguns anos. E com a crise isso se agravou. Então se reivindica que, assim como já fizeram outras grandes cidades, isso seja regulamentado, principalmente essas grandes agências, que não geram empregos nem arrecadação”.

Os representantes do setor hoteleiro do Ceará apresentam discurso alinhado contra aluguel de imóvel para temporada e portais de compartilhamento, ao afirmarem que a atividade não paga imposto, que não são regulamentadas, e que afetam negativamente o setor hoteleiro.

Paralelamente, proprietários de imóveis para alugar se defendem, e afirmam que atuam de acordo com a Lei do Inquilinato (Lei Federal n 8.245, de 18 de outubro de 1991), e que seus ganhos são declarados à Receita Federal para a devida tributação sobre a renda, assim, estariam regulamentados e com incidência de impostos, em contradição ao que afirma o setor hoteleiro. Destacam ainda, que a atividade impulsiona o turismo no Ceará, a economia e a renda doméstica de muitos cearenses.

O grupo do *Airbnb* também se defende, e, em nota, se manifesta da seguinte forma, sobre o meio de hospedagem:

O aluguel de temporada está previsto e regulamentado na Lei do Inquilinato. E os locatários declaram os ganhos no imposto de renda, conforme as regras da Receita Federal. O *Airbnb* confia que as autoridades de Fortaleza avaliarão o tema com atenção voltada aos interesses da sociedade, já que a plataforma ajuda a impulsionar o turismo, a economia local e a renda doméstica de muitos fortalezenses. Na alta temporada, por exemplo, no Carnaval, quando os preços disparam e os hotéis ficam lotados, o *Airbnb* ajuda a garantir hospedagem para viajantes e renda para os moradores, de forma segura e prática para todos. (AIRBNB, 2017).

Constata-se que o aluguel para temporada no Ceará esta diante de uma polêmica: proprietários dos imóveis para alugar afirmam que atuam de forma legal e o serviço impulsiona a cadeia produtiva do turismo no Ceará, por outro lado, a rede hoteleira incomodada alega ilegalidade e falta de tributação da atividade.

É importante destacar que, nos últimos anos, o Ministério do Turismo (MTur) incentiva formas alternativas de hospedagem para atendimento da grande demanda, tendo em vista que os meios usuais de hospedagem, como hotel e pousada, não têm oferta suficiente, sobretudo em momento de pico. Desde 2013, a locação de imóveis como meio de hospedagem se popularizou e intensificou-se, no Brasil, com a realização da Copa das Confederações da FIFA, e da Copa do Mundo da FIFA 2014. Nos preparativos, identificada a defasagem de leitos, o MTur se tornou flexível quanto do aceite dos meios de hospedagem não considerados oficiais pelo órgão.

Em resposta técnica, o Ministério do Turismo (MTur) incentiva os meios de hospedagem alternativos, na tentativa de atender a falta de leitos, identificada como gargalo para a realização do Mundial e de inibir que redes hoteleiras pratiquem preços abusivos no período. Cidades-sede, pelo incentivo do MTur, incluindo Fortaleza, esforçam-se por aumentar a quantidade de imóveis para locação. O levantamento do MTur apresenta, no período da copa, oferta de 22.478 imóveis para alugar por temporada nas cidades sede da Copa do Mundo.

Segundo Ministério do Turismo, estudos revelaram a importância do setor e incentivo às hospedagens não tradicionais, embora não há incentivos financeiros para a área. “O Ministério do Turismo entende que a oferta de hospedagem alternativa é fundamental para o mercado mais competitivo e opção de hospedagem a turistas estrangeiros” (BARBA, 2013)¹. Em matéria jornalística da BBC (BARBA, 2013), destaca que a mudança nos hábitos dos brasileiros foi provocada por conjunção de fatores:

A expansão da internet, inclusive pelo celular, foi crucial, porque as pessoas se informaram sobre a reputação desses sites, viram que é algo sério. Aliado a isso, temos o crescimento econômico e ascensão da classe média, que permitem, por exemplo, que a pessoa tenha um quarto ou um imóvel extra pra alugar.

¹ <http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2013/12/131210_aluguel_temporada_personagens_mdb>.

3 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS POR TEMPORADA EM ÁREAS TURÍSTICAS DO CEARÁ

São reduzidos os estudos sobre aspectos dos meios de hospedagem extra-hoteleiro, principalmente sobre locação de imóvel para temporada. Este aborda-lhes aspectos relevantes, com aprofundando de conceitos, regulamentação, tributação, oferta e demanda, busca-se o perfil do turista, impactos na demanda do setor hoteleiro, e impactos na renda turística.

3.1 REGULAMENTAÇÃO E TRIBUTAÇÃO

Embora representantes do setor hoteleiro afirmem que aluguel de imóvel por temporada não seja regulamentado, e que não se paga imposto, a modalidade de locação é regulamentada pela Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991, modificada em parte pela Lei Federal 12.112, de 9 de dezembro de 2009, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

A lei, também conhecida como Lei do Inquilinato ou Lei das Locações, dá força e segurança jurídica à modalidade de locação, pois traz seção específica do negócio jurídico: SEÇÃO II - Da locação para temporada, e nos Art. 48, 49 e 50 apresenta regulamentação básica.

O Art. 48 define a locação de imóvel para temporada:

Da locação para temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o Estado em que se encontram (BRASIL, 1991).

O artigo estabelece, como limite da locação, prazo não superior a noventa dias. E com prazo estabelecido em dias, e não em meses como na locação de longo prazo, a lei permite a locação de imóvel por diária, fim de semana, semana ou mês, desde que não se ultrapassem noventa dias. Essencialmente, o que caracteriza a locação para temporada, distinguindo-a das demais, é o prazo de duração.

No Parágrafo Único do Artigo 48, há previsão de locação de imóvel mobiliado, com móveis e utensílios, estrutura que motiva a locação como meio de hospedagem. E com o intuito de resguardar as partes, há obrigatoriedade de termo de vistoria dos móveis e utensílios, como parte integrante do contrato.

Ricarte (2016, *online*) diz que:

Uma vez que possui prazo determinado, este tipo de contrato de locação só poderá existir se escrito. Como se refere a situações transitórias, com curta duração, é comum que o pagamento de aluguel e encargos se façam anteriormente ao uso e gozo do bem, atentando-nos para uma de suas mais relevantes peculiaridades.

Faz-se contrato por escrito, e podem-se ajustar valores acima do praticado em outras modalidades, e o pagamento poderá ser cobrado antecipadamente, certamente em razão da finalidade e do modo de ocupação, por curto período.

Figueiredo (2010) aborda a possibilidade:

Na maioria dos casos, esse contrato destina-se à locação do imóvel para veraneio, nas praias ou feriados prolongados, cabendo ao locador e ao locatário fixar o prazo e o valor do aluguel, por livre acordo entre as partes. Na locação para temporada, o valor do aluguel é naturalmente superior ao valor da locação sob o regime normal, considerando a finalidade precípua de lazer do seu uso (FIGUEIREDO, 2010, p. 145).

A Lei do Inquilinato regulamenta a forma de pagamento e modalidades de garantia da locação, no Artigo 49:

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato. (BRASIL, 1991).

Outra importante característica da locação para temporada é a possibilidade de locador receber antecipadamente o aluguel, bem como exigir qualquer garantia prevista no artigo 37, em atendimento as obrigações do contrato. As demais espécies de locação de imóvel urbano, diferentemente, não admitem cobrança antecipada de aluguel se houver garantias.

O Artigo 37 prevê modalidades de garantia: Caução, Fiança, Seguro de Fiança Locatícia e Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

- Caução - Normalmente em contrato de locação para temporada utiliza-se a caução em dinheiro ou cheque caução, por se tratar de prazo curto, além de menos burocrático. Porém, nada impede que

outras modalidades de garantia sejam solicitadas ou aceitas, a depender das partes.

- Fiança - Normalmente usada em contratos de locação em regime normal;
- Seguro de Fiança Locatícia – Modalidade que ganha força e traz vantagens às partes, como o recebimento de aluguel, pelo locador, mesmo em caso de inadimplência do inquilino e, sem necessidade de indicação de fiador;
- Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento – incluída na lei em 2005. Modalidade pouco adotada no Brasil. O contrato somente pode adotar uma das modalidades de garantia, por expressa determinação legal.

Garantias regulamentadas em lei dão segurança jurídica a locadores de imóveis, assim estimulam à oferta da modalidade de locação.

Sobre prorrogações, o artigo 50 diz:

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47 (BRASIL, 1991).

Na prorrogação ou renovação do contrato, a soma de prazo da locação com os de prorrogações ou renovações não devem ultrapassar noventa dias. Caso ultrapasse, a locação deixa de ser para temporada, convertendo-se automaticamente em locação comum.

Esgotado o período de vigência do contrato, se o locatário não devolve espontaneamente o bem, cabe ação de despejo por denúncia vazia (imotivada). E, de acordo com o art. 59, parágrafo primeiro, inciso III, da lei 8.245/91, é admissível liminar para desocupação em quinze dias, segurança jurídica que garante ao locatário a retomada do imóvel de forma tempestiva.

Considerando que a Lei do Inquilinato dispõe sobre diversos procedimentos de locação para temporada: contrato, direitos e deveres do locador e locatário, penalidades criminais e civis, prazos, prorrogação, formas de pagamento e

modalidades de garantia, é possível afirmar que a locação por temporada é uma atividade regulamentada.

No que se refere à tributação sobre aluguel de imóvel para temporada, o Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999, que regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza, conhecido como Regulamento do Imposto de Renda – RIR/1999, tem artigos específicos de regulamentação de tributação de renda de aluguéis de imóveis, em especial sobre: Incidência do imposto, obrigações fiscais acessórias, base de cálculo e alíquotas.

Os rendimentos de aluguéis sujeitam-se à incidência de Imposto sobre a renda, conforme art. 106, inciso IV, e art. 631 RIR/1999. O art. 106 trata da incidência do Imposto de Renda - IR sobre a pessoa que receber pagamento de aluguéis de pessoa física, e o art. 631 trata da incidência do IR sobre a pessoa que receber pagamento de aluguéis de pessoa jurídica.

A incidência do IR sobre a renda de aluguéis recebidos de pessoa física está regulamentada pelo art. 106 do RIR:

TÍTULO VIII
DO RECOLHIMENTO MENSAL OBRIGATÓRIO
CAPÍTULO I
INCIDÊNCIA

Art. 106. Está sujeita ao pagamento mensal do imposto a pessoa física que receber de outra pessoa física, ou de fontes situadas no exterior, rendimentos que não tenham sido tributados na fonte, no País, tais como:

[...]

IV - os rendimentos de aluguéis recebidos de pessoas físicas.

[...]

A incidência do IR sobre a renda de aluguéis recebidos de pessoa jurídica está regulamentada no art. 631 do RIR:

Seção
Rendimentos de Aluguéis e Royalties

III

Art. 631. Estão sujeitos à incidência do imposto na fonte, calculado na forma do art. 620, os rendimentos decorrentes de aluguéis ou royalties pagos por pessoas jurídicas a pessoas físicas.

Nos art. 106 e 620 do RIR, estabelece-se previsão legal de incidência de Imposto de Renda sobre aluguel de imóvel.

O decreto regulamenta também a apuração da base de cálculo do imposto de renda sobre aluguel, conforme artigo 632:

Art. 632. Não integrarão a base de cálculo para incidência do imposto, no caso de aluguéis de imóveis:

- I - o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;
- II - o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;
- III - as despesas para cobrança ou recebimento do rendimento;
- IV - as despesas de condomínio (BRASIL, 1991).

O art. 632 permite que, na apuração da base de cálculo para incidência do Imposto de Renda, o locador deduza da renda bruta despesas com cota condominial, IPTU, taxas, emolumentos e despesas de cobrança, para fins de levantamento da renda líquida.

A obrigação tributária acessória está prevista no art. 51:

Art. 51. É obrigatória a emissão de recibo ou documento equivalente no recebimento de rendimentos da locação de bens móveis ou imóveis
Parágrafo único. O Ministro de Estado da Fazenda estabelecerá, para os efeitos deste artigo, os documentos equivalentes ao recibo, podendo dispensá-los quando os considerar.

O art. 51 torna obrigatória a emissão de recibo ou documento equivalente, no recebimento de rendimentos de locação de imóvel locado por temporada.

A alíquota do Imposto de renda incidente sobre aluguel de imóvel por temporada aplica-se com base na Tabela 3.

Tabela 3 – Alíquota do Imposto de Renda Mensal

Base de cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a deduzir do IRPF (R\$)
Até 1.903,98	-	-
De 1.903,99 até 2.826,65	7,5	142,8
De 2.826,66 até 3.751,05	15	354,8
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	636,13
Acima de 4.664,68	27,5	869,36

Fonte: Receita Federal do Brasil (2017).

Na tributação progressiva do Imposto de Renda, quanto maior a base de cálculo, maior a alíquota para calcular o imposto.

Quanto à tributação do Imposto Sobre Serviço – ISS, representantes da rede hoteleira questionam a não incidência de ISS sobre locação de imóveis. O estudo busca esclarecer a situação do ISS sobre locação de imóvel e sobre meio de hospedagem da rede hoteleira, para isso, é necessário conhecer a natureza jurídica das atividades.

A Lei Federal n 8.245/91, Lei do Inquilinato, regulamenta a locação de imóveis para temporada, espécie de locação especial de curta duração. Essa

modalidade de locação é negócio jurídico onde uma das partes cede à outra o usufruto de um bem de sua propriedade em troca de pagamento.

A Lei Federal n. 11.771/2008, Lei Geral do Turismo, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define assim os meios de hospedagem:

Os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária (BRASIL, 2008).

Sobre os contratos referidos nos parágrafos anteriores, é importante destacar os artigos 1.188 e 1.216 do Código Civil, que tratam do assunto:

Art. 1.188 – Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado, ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

[...]

Art. 1.216 – Toda a espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial, pode ser contratada mediante retribuição.

As locações, nos termos do Código Civil, configura indiscutivelmente uma obrigação de dar, isto é, de disponibilizar o uso e gozo de um bem a outrem, por tempo determinado ou não, mediante retribuição pecuniária.

Barreto (2003, p. 29) assim se manifestou quanto ao tema:

É lícito afirmar, pois, que o serviço é uma espécie de trabalho. É o esforço humano que se volta para outra pessoa; é fazer desenvolvido para outrem. O serviço é, assim, um tipo de trabalho que alguém desempenha para terceiro. Não é esforço desenvolvido em favor do próprio prestador, mas de terceiros. Conceitualmente parece que são rigorosamente procedentes essas observações. O conceito de serviço supõe uma relação com outra pessoa, a quem se serve.

Hoffmann (2005, p. 507) sintetizou bem a celeuma:

para o Direito Civil, a prestação de um serviço insere-se dentre as obrigações de fazer; portanto, seguindo a rigidez constitucional no trato da repartição da competência tributária e o comando do artigo 110 do Código Tributário Nacional, o legislador infraconstitucional, ao indicar os serviços que serão tributáveis pelo ISS, somente poderá indicar aqueles que se encontram no campo da incidência das obrigações de fazer, daí excluindo-se, por exemplo, a locação de bens, que se caracteriza obrigação de dar.

Assim, não há que se confundir contrato de locação de imóveis por temporada com contrato de hospedagem. O primeiro tem suas regras definidas no Código Civil (locação de coisas), e disciplinadas na Lei do Inquilinato, configurando

obrigações de dar. O segundo é um contrato inominado de prestação de serviços, ou seja, de obrigações de fazer.

O Decreto Lei 406/68 (com a redação dada pela Lei Complementar 56/87), que estabelece normas gerais aplicáveis aos impostos sobre serviços, contempla no item 79 da Lista de Serviço anexo a locação de bens móveis como passíveis de incidência de ISS. Em vista disso, a locação de bens, apesar de não ter natureza jurídica de prestação de serviços (obrigação de fazer), vinha sendo enquadrada como tal pelo Decreto-lei.

Em vista da polemica, tais argumentos são levados à apreciação do Supremo Tribunal Federal (STF), e a incidência do ISS sobre negócios jurídicos, que não configuram efetivamente uma prestação de serviços, é declarada inconstitucional no julgamento do RE nº 116.121/SP, no qual se discute a incidência do imposto sobre locação de bens móveis.

Portanto, é posição pacífica do STF que não incide ISS sobre atividades de locação. Em decorrência dessa decisão, assentou-se de uma vez por todas que o conteúdo do contrato de locação é uma obrigação de dar, não podendo ser considerada prestação de serviço, que tem natureza jurídica de obrigação de fazer. O entendimento foi ratificado pelo Poder Executivo Federal, quando da edição da Lei Complementar nº 116/2003, nova lei do ISS, cujo dispositivo que visava tributar locação de bens móveis como se serviço fosse, recebeu veto presidencial, cuja exposição de motivos se assentou exatamente na citada decisão do STF.

Quanto à incidência de ISS sobre a rede hoteleira, a Lei Complementar Federal nº 116/03, que dispõe sobre o Imposto Sobre Serviço, prevê a incidência do ISS sobre serviços de hospedagem no subitem 9.01 da lista anexa à lei nos seguintes termos:

9.01 – Hospedagem de qualquer natureza em hotéis, apart-service condominiais, flat, apart-hotéis, hotéis residência, residence-service, suite service, hotelaria marítima, motéis, pensões e congêneres; ocupação por temporada com fornecimento de serviço (o valor da alimentação e gorjeta, quando incluído no preço da diária, fica sujeito ao Imposto Sobre Serviços).

Percebe-se-se que hotéis, pousadas, flat, apart-hotéis, motéis, pensões e congêneres são regidos por leis especiais, distanciando-se do alcance da legislação especial de inquilinato, e o serviço de hospedagem prestado por esses empreendimentos está previsto na lista de serviços do ISS, enquanto a locação de

imóveis por temporada não pode ser considerada prestação de serviço, e por isso, a incidência de ISS sobre as locações foi afastada pelo STF.

Em face do exposto, é possível afirmar que locação de imóvel para temporada é atividade regulamentada por legislação federal, incide tributo sobre a renda, mas não incide ISS por não ser considerado serviço.

3.2 OFERTA DE IMÓVÉIS PARA ALUGAR POR TEMPORADA VIA WEB EM ÁREAS TURÍSTICAS DO CEARÁ.

A locação de imóveis para temporada, como meio de hospedagem, se expande com o crescimento do turismo. Com a expansão da internet e avanço da tecnologia, há evolução de portais e aplicativos especializados na divulgação e compartilhamento de imóveis para alugar por temporada, como opção de hospedagem de turistas.

É bastante improvável, para os dias atuais, pensar em viajar sem buscar na Internet ou em aplicativos no celular algumas informações sobre produto ou serviço turístico. Pelo celular é possível comprar passagens e reservar hotéis, pousadas ou imóveis para temporada. Há possibilidade de o turista fazer buscas, verificar disponibilidades e comparar preços e serviços:

A importância de novas tecnologias mais recentes, como a internet, que o setor de distribuição em turismo tem sido altamente impactado por novas formas de canais diretos de distribuição, o que leva a um processo de desintermediação com relação aos distribuidores mais tradicionais (e.g. agentes de viagens) ou a uma reintermediação, em que os agentes de viagens e operadores turísticos são substituídos por empresas virtuais (LOHMAN, 2006, p. 9).

A internet é o principal canal capaz de gerar negócios, e favorece o desenvolvimento do turismo, negócios turísticos e do turista com acesso direto à informação. Estabelecimentos, produtos, serviços e clientes são elementos, que dentro de particularidades, acompanham a evolução da tecnologia e da inovação, contribuindo com o aumento da oferta e demanda pelos produtos e serviços disponíveis. Conforme Tachizawa, Pozo e Vicente (2013, p. 35), “Se a internet propicia a união das nações e das pessoas e amplia a um nível infinito as possibilidades de negócios, no ramo do turismo ela não deixa de ter sua importância”. Assim como as atividades econômicas, o turismo também se apropria

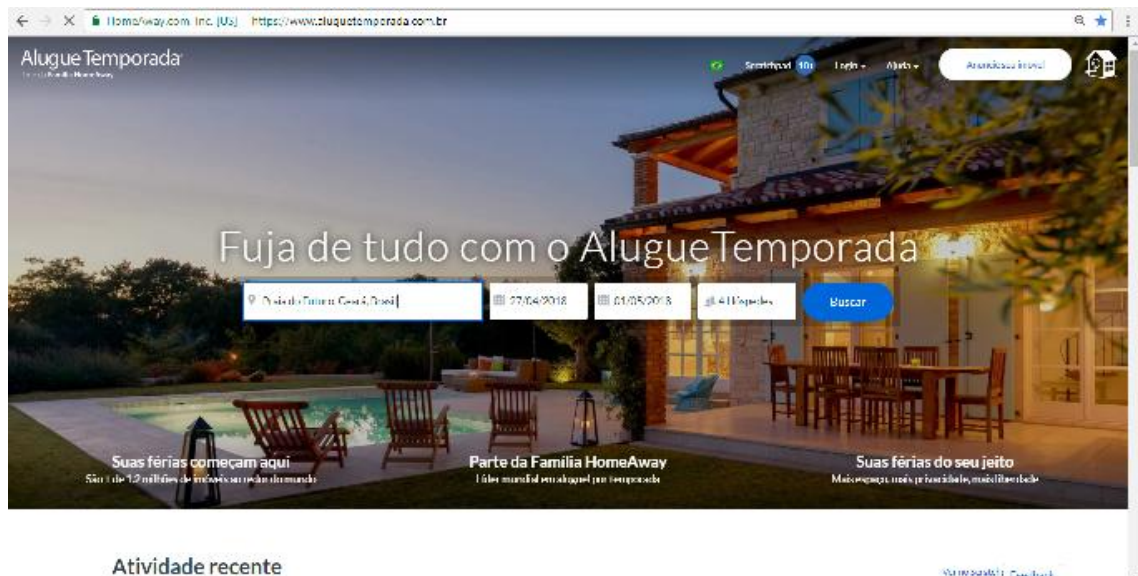
da internet e de meios tecnológicos de obtenção e divulgação da informação para alavancar negócios.

No Ceará centenas de imóveis são ofertados via web para locação para temporada como meio de hospedagem. Muito além de casa de veraneio, na praia ou serra, sites de aluguéis para temporada anunciam apartamentos, mansões, bangalôs, chalés, sítios e fazendas. Por meio portais e aplicativos para celular, proprietários e administradores oferecem extensa seleção de imóveis para temporada, que propiciam ao viajante maior espaço e privacidade pelo custo inferior às acomodações convencionais em hotéis.

Destacam-se os principais sites que atuam no mercado de aluguel de imóveis para temporada: *Airbnb*, *Alugue Temporada*, *Booking*, *Decolar*, *Casa Férias*, *TripAdvisor*, *Voltem* e *Zap*.

O portal *Alugue Temporada* é a versão brasileira do *Homeaway*, líder mundial de sites de aluguel para temporada. *Homeaway*, hoje com mais de um milhão de anúncios de aluguel de temporada em 190 países (HOMEAWAY, 2015). A figura a seguir apresenta a pagina inicial de busca do portal:

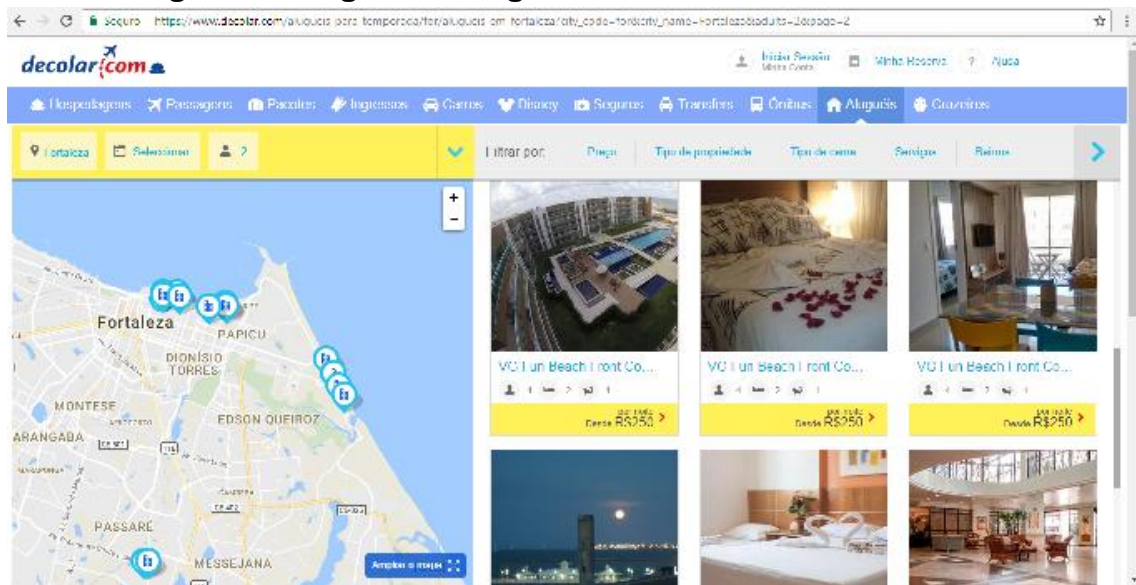
Figura 4 – Página inicial de busca do site Alugue Temporada



Fonte: Alugue Temporada (2017).

O site *Decolar* é um dos líderes na América Latina em venda de passagens aéreas e hospedagem hoteleira, e opera também na publicação e intermediação de aluguel de imóvel para temporada. A figura 4 apresenta a pagina de busca do portal:

Figura 5 – Página de aluguéis de imóveis no site Decolar



Fonte: Decolar (2017)

Os sites oferecem informações a turistas interessados em alugar imóvel para temporada. Os imóveis divulgados nos sites têm descrição, fotos, mapa interativo de localização, calendário de disponibilidade e avaliação de hóspede.

TripAdvisor é um dos maiores sites de viagem e turismo da atualidade, e opera com aluguel para temporada em mais de 200 países (TripAdvisor 2017). A figura a seguir apresenta uma foto interna de apartamento, em Fortaleza, na pagina do portal:

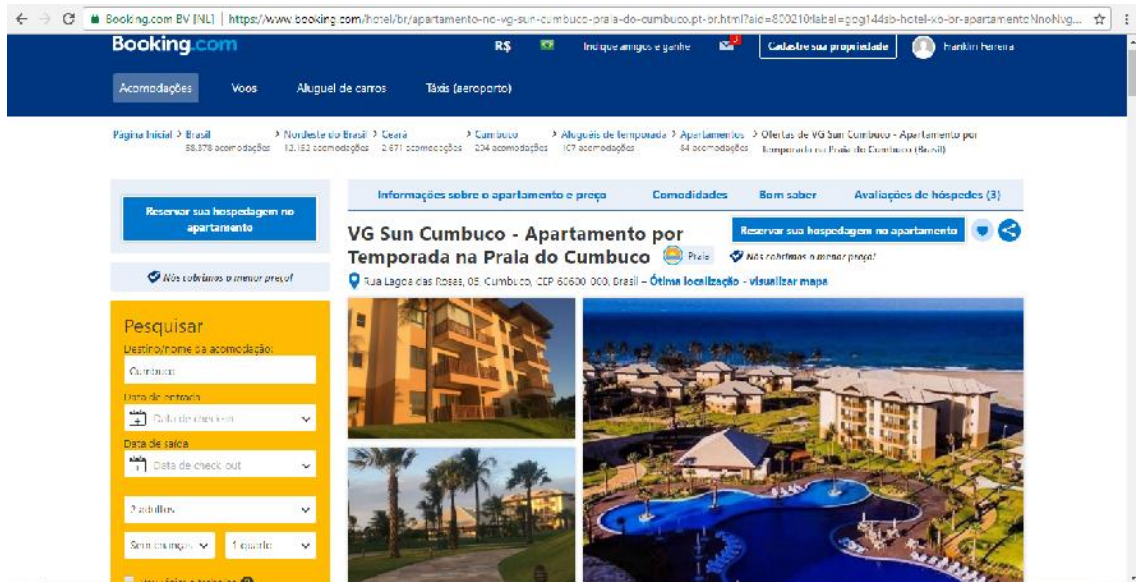
Figura 6 – Foto de apartamento para alugar no site TripAdvisor



Fonte: TripAdvisor (2017).

O portal *Booking*, líder mundial de hospedagem hoteleira, opera também na publicação e intermediação de aluguel de imóvel para temporada (figura 7).

Figura 7 – Foto de apartamento para alugar no site Booking



Fonte: Booking (2017)

Apesar de citados somente os sites mais relevantes, existem outros que também operam com locações de imóveis, entretanto, o estudo limitou-se a esses sites por terem se destacado pelo volume de imóveis ofertados.

A pesquisa de oferta de imóveis para alugar por temporada, em áreas turísticas do Ceará, procura quantificar e localizar geograficamente os imóveis no Estado. O estudo contempla o Ceará em toda extensão territorial, porém, limitando-se a imóveis ofertados via web nos principais portais de locação para temporada. Para isso, realiza-se coleta de dados e pesquisa direta nos principais portais: *Airbnb*, *Alugue Temporada*, *Booking*, *Decolar*, *Casa Férias*, *TripAdvisor*, *Voltem* e *Zap*.

A coleta de dados e pesquisa nos sites fez-se durante os meses de janeiro a abril de 2017, em contato direto por e-mail aos portais e consultas diretas nos sites.

A Tabela 4 apresenta a oferta quantitativa consolidada da pesquisa por portais no Estado do Ceará:

Tabela 4 – Quantidade de imóveis ofertados por portais no Ceará - abril 2017

Posição	Portais de Aluguel por Temporada	Qtd. Imóveis no Ceará
1	Alugue Temporada	917
2	Booking	728
3	Casa Férias	324
4	Airbnb	306
5	Decolar	248
6	Trip Advisor	245
7	Voltem	109
8	Zap	68
Total de Anúncios de Imóveis		2.945

Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

Somente nesses portais, há 2.945 anúncios de imóveis disponíveis, no CE, de locação para temporada, com destaque para o portal Alugue Temporada, que faz parte do grupo *HomeAway*, líder mundial de sites de aluguel por temporada, com parcela expressiva do mercado com quase mil imóveis veiculados no Ceará. Com 728 imóveis ofertados, está o portal do *Booking*, líder mundial de hospedagem hoteleira, operando também na publicação e intermediação de aluguel de imóvel. Os portais Casa Férias e *Airbnb* ofertam mais de 300 imóveis cada um. No final da lista aparecem os portais do *TripAdvisor*, Voltem e o *Zap*, que, juntos, possuem mais de 400 imóveis para aluguel no Ceará.

O Estudo compara a oferta de imóveis entre os Estados e o Distrito Federal. O quadro a seguir apresenta o levantamento realizado em dois portais pesquisados: *Booking* e Casa Férias.

Tabela 5 – Quantidade de imóveis ofertados por Estado – portal do Booking e Casa Férias (abril 2017)

(continua)

Posição	Estado	Qtd. Imóveis Booking	Qtd. Imóveis Casa Férias	Total	% Brasil
1	Rio de Janeiro	1.487	1.995	3.482	21,61%
2	Santa Catarina	1.022	1.283	2.305	14,31%
3	São Paulo	266	1.884	2.150	13,35%
4	Bahia	863	782	1.645	10,21%
5	Ceará	728	320	1.048	6,51%

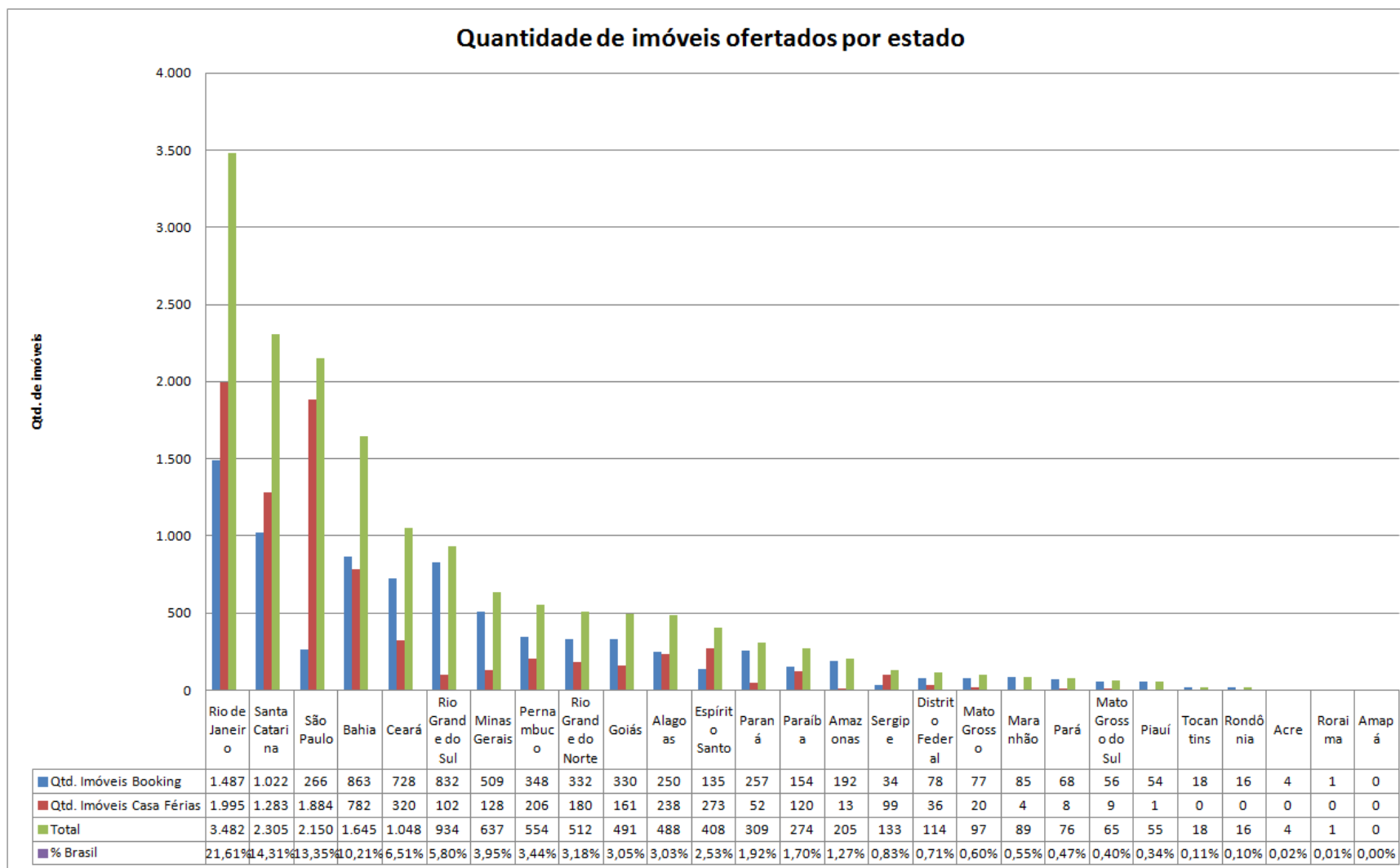
Tabela 5 – Quantidade de imóveis ofertados por Estado – portal do Booking e Casa Férias (abril 2017)

(conclusão)

Posição	Estado	Qtd. Imóveis Booking	Qtd. Imóveis Casa Férias	Total	% Brasil
6	Rio Grande do Sul	832	102	934	5,80%
7	Minas Gerais	509	128	637	3,95%
8	Pernambuco	348	206	554	3,44%
9	Rio Grande do Norte	332	180	512	3,18%
10	Goiás	330	161	491	3,05%
11	Alagoas	250	238	488	3,03%
12	Espírito Santo	135	273	408	2,53%
13	Paraná	257	52	309	1,92%
14	Paraíba	154	120	274	1,70%
15	Amazonas	192	13	205	1,27%
16	Sergipe	34	99	133	0,83%
17	Distrito Federal	78	36	114	0,71%
18	Mato Grosso	77	20	97	0,60%
19	Maranhão	85	4	89	0,55%
20	Pará	68	8	76	0,47%
21	Mato Grosso do Sul	56	9	65	0,40%
22	Piauí	54	1	55	0,34%
23	Tocantins	18	0	18	0,11%
24	Rondônia	16	0	16	0,10%
25	Acre	4	0	4	0,02%
26	Roraima	1	0	1	0,01%
27	Amapá	0	0	0	0,00%
	Brasil	8.196	7.914	16.110	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

Gráfico 1 – Quantidade de imóveis ofertados por Estado – portal do Booking e Casa Férias (abril 2017)



Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

Em comparação com os demais Estados brasileiros, o Ceará é um dos que mais oferta imóveis para temporada, ocupando a segunda posição no Nordeste e a quinta posição no país, ficando atrás do Rio de Janeiro, São Paulo, Santa Catarina e Bahia. Os imóveis para temporada no Ceará representam 6,51% do total de imóveis ofertados no Brasil. É importante destacar que a pesquisa de quantitativos de todos os Estados foi realizada em oito portais. Entretanto, apenas em dois disponibilizaram dados solicitados, mas que foram suficientes servir de amostra para realizar esse a comparação entre os Estados e DF.

No intuito de verificação de crescimento e variação da oferta de imóveis nos últimos anos, Fez-se consulta em oito portais pesquisados, na tentativa de buscar dados quantitativos de imóveis no período de 2011 a 2016. Entretanto, a maioria dos portais informa não poder fornecer ou não possuem os dados de anos anteriores. O portal Casa Férias fornece os dados quantitativos dos anos anteriores, e possibilita verificar o crescimento da oferta de imóveis no Ceará. A Tabela 6 apresenta a variação quantitativa da oferta de imóveis de 2011 a 2016.

Tabela 6 – Evolução da quantidade de imóveis anunciados por ano – portal Casa Férias (2016)

Ano	Qtd. Novos Imóveis	Saldo de Imóveis	Taxa de Crescimento Anual
2011	27	27	-
2012	20	47	74,1%
2013	42	89	89,4%
2014	81	170	91,0%
2015	72	242	42,4%
2016	86	328	35,5%

Fonte: Grupo Casa Férias (2017).

A Tabela 6 demonstra crescimento significativo nos últimos 5 anos, com tendência a mantê-lo. No portal Casa Férias a oferta de imóveis temporada salta de 27 imóveis em 2011 para 328 em 2016, com variação de crescimento de 1.114,8% no período, e taxa média de crescimento de 66,5% ao ano.

Quanto à distribuição geográfica, a tabela 7 apresenta o quantitativo dos imóveis para aluguel por temporada por município e por portais.

**Tabela 7 – Quantidade de imóveis para alugar por temporada por municípios
(2016)**

Localidade	Alugue Temporada	Decolar	Booking	Casa Férias	Voltem	Trip Advisor	Total	%
Fortaleza	457	138	402	160	45	90	1.292	50,08%
Aquiraz (Beach Park, Prainha...)	257	33	173	46	30	41	580	22,48%
Caucaia (Cumbuco, Tabuba, Icarai)	64	19	70	18	6	23	200	7,75%
Aracati (Canoa Quebrada)	20	11	29	36	16	12	124	4,81%
Beberibe (Morro Branco, Praia das Fontes...)	25	10	5	40	4	6	90	3,49%
Jijoca de Jericoacoara (Jericoacoara)	16	18	0	4	0	16	54	2,09%
Trairi (Flecheiras, Guajiru)	20	3	15	2	2	0	42	1,63%
Paracuru	8	11	5	1	1	11	37	1,43%
Cascavel (Caponga, Águas Belas...)	22	0	1	2	0	4	29	1,12%
Taíba	11	5	4	1	0	7	28	1,09%
Icapuí (Redonda)	6	0	3	0	6	8	23	0,89%
Fortim	6	0	2	7	2	2	19	0,74%
Cruz (Praia do Preá)	2	0	4	1	1	5	13	0,50%
Guaramiranga	0	0	6	1	0	0	7	0,27%
Paraipaba (Lagoinha)	2	0	0	2	0	3	7	0,27%
Icarai de Amontada	1	0	0	0	0	5	6	0,23%
Itapipoca (Praia da Baleia...)	0	0	0	0	1	5	6	0,23%
São Gonçalo do Amarante (Pecém)	0	0	0	1	0	5	6	0,23%
Majorlândia	0	0	2	3	0	0	5	0,19%
Camocim	0	0	3	1	0	0	4	0,16%
Juazeiro do Norte	0	0	2	0	0	0	2	0,08%
Sobral	0	0	0	0	1	1	2	0,08%
Viçosa do Ceará	0	0	2	0	0	0	2	0,08%
Amontada	0	0	0	0	0	1	1	0,04%
Eusébio	0	0	0	1	0	0	1	0,04%
TOTAL CEARÁ	917	248	728	327	115	245	2.580	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

De acordo com a pesquisa de oferta por município, Fortaleza aparece como principal cidade com 50,08% dos imóveis disponíveis; em segundo lugar o município de Aquiraz com 22,48%, e, em terceiro, Caucaia com 7,75%. Juntos, esses três municípios ofertam 2.072 imóveis, e representam 80,32% do total de imóveis para temporada disponíveis no Ceará.

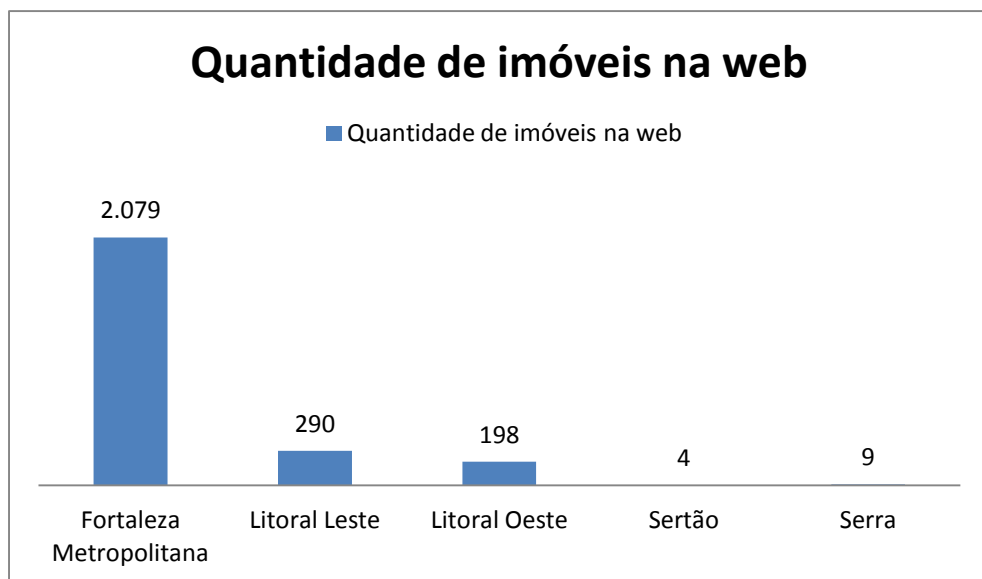
Sobre a localização geográfica dos imóveis, por regiões turísticas, o estudo divide a oferta dos imóveis em seis macrorregiões: Fortaleza Metropolitana, Litoral Leste, Litoral Oeste, Sertão e Serra. A Tabela 8 demonstra o quantitativo e o percentual de imóveis distribuídos pelas cinco macros regiões turísticas do Ceará.

Tabela 8 – Quantidade de imóveis para alugar por temporada por região turística (2016)

Áreas Turísticas do Ceará	Quantidade de imóveis na web	%
Fortaleza Metropolitana	2.079	80,58%
Litoral Leste	290	11,24%
Litoral Oeste	198	7,67%
Sertão	4	0,16%
Serra	9	0,35%
Total	2.580	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

Gráfico 2 – Quantidade de imóveis na web



Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

A tabela anterior demonstra que os imóveis para temporada na web, concentram-se nas cidades litorâneas do Ceará, com 99,49% da oferta, enquanto Sertão e Serra, juntos, representam 0,51%.

Quanto à oferta de imóveis para temporada em Fortaleza, a tabela 9 apresenta a distribuição quantitativa dos imóveis por bairros na capital:

Tabela 9 – Quantidade de imóveis para alugar por temporada em Fortaleza, por bairros (2016)

Bairro	Qtd. de Imóveis Casa Férias	Qtd. de Imóveis Alugue Temporada	Total por Bairros	%
Meireles	64	201	265	43,02%
Praia do Futuro	36	77	113	18,34%
Praia de Iracema	33	47	80	12,99%
Mucuripe	4	52	56	9,09%
Aldeota	1	49	50	8,12%
Centro	3	31	34	5,52%
Papicu	4	0	4	0,65%
Passaré	3	0	3	0,49%
Cambeba	2	0	2	0,32%
Jose Valter	2	0	2	0,32%
Parque Leblom	2	0	2	0,32%
Jacarecanga	1	0	1	0,16%
Jardim Violeta	1	0	1	0,16%
José de Alencar	1	0	1	0,16%
Lagoa Redonda	1	0	1	0,16%
Varjota	1	0	1	0,16%
Fortaleza	159	457	616	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

Na distribuição por bairros, em Fortaleza, destaca-se o bairro Meireles, com 43,2% dos imóveis disponíveis, em segundo lugar, Praia do Futuro, com 18,34%, e, em terceiro, Praia de Iracema com 12,99%, seguido do bairro Mucuripe com 9,9%. Juntos, os quatro bairros da orla representam 83,44% do total de imóveis disponíveis. Observa-se, que os imóveis para temporada em Fortaleza concentram-se nos bairros à beira mar.

3.3 DEMANDA DOS IMÓVEIS LOCADOS PARA TEMPORADA EM ÁREAS TURÍSTICAS DO CEARÁ

No estudo, analisa-se criticamente a demanda extra-hoteleira de imóveis para temporada em áreas turísticas do Ceará, e utiliza informações de indicadores turísticos publicados pela SETUR-CE, de dados de pesquisa direta realizada com a demanda turística que chega ao Ceará, via Fortaleza, pelos principais portões de entrada, assim como de dados específicos sobre a demanda dos meios de hospedagem extra-hoteleiro, solicitados à SETUR/CE, tendo em vista que são dados não publicados pelo órgão, mas são fundamentais para especificação e análise com detalhes da demanda.

O turismo, via Fortaleza, cresce significativamente nos últimos anos, com tendência a manter o crescimento, conforme apresentado na Tabela 10.

Tabela 10 – Demanda turística via Fortaleza 2010/2016

Anos	Hoteleira		Extra Hoteleira		Demanda Total
	Turistas	%	Turistas	%	Turistas
2010	1.459.427	54,22%	1.232.302	45,78%	2.691.729
2011	1.560.327	54,78%	1.288.132	45,22%	2.848.459
2012	1.633.641	54,55%	1.361.383	45,45%	2.995.024
2013	1.724.234	54,89%	1.417.172	45,11%	3.141.406
2014	1.804.782	55,32%	1.457.477	44,68%	3.262.259
2015	1.810.446	54,14%	1.533.369	45,86%	3.343.815
2016	1.788.778	55,15%	1.454.723	44,85%	3.243.501

Fonte: SETUR (2017).

De acordo com a tabela anterior, a demanda turística total, via Fortaleza, foi de 2.691.729, em 2010, para 3.243.501 turistas, em 2016, representando variação de 20,50% nos últimos 6 anos, e taxa média de crescimento de 3,42% ao ano. Nesse período a demanda turística tem crescimento constante, entretanto, no ano de 2016, há uma queda. E tanto a demanda do segmento hoteleiro quanto a extra-hoteleiro indica crescimento constante, de 2010 até 2015, e queda em 2016, ano do ápice da crise econômica do país.

A demanda hoteleira vai de 1.459.427 turistas, em 2010, para 1.788.778 em 2016, com variação, no período, de 22,57% e crescimento médio anual de

3,76%. E a demanda extra-hoteleira, de 1.232.302, em 2010, para 1.454.723 turistas em 2016, com variação de 18,05%, e crescimento médio anual de 3,01%.

Destaca-se que quase metade dos turistas que visitam o Ceará opta pelo meio de hospedagem extra-hoteleiro.

Sobre a demanda por imóveis para temporada, que chegaram ao Ceará via Fortaleza, no período de 2006 a 2016, a pesquisa consolida os dados solicitados a SETUR (2017), e as informações são demonstradas na Tabela 11.

Tabela 11 – Demanda Turística Via Fortaleza 2006 a 2016

Ano	Demanda Casa/Apart Aluguel	(%) Demanda	Demanda Turista Total	Crescimento
2006	55.069	2,67	2.062.493	-
2007	55.733	2,68	2.079.590	1,21%
2008	60.777	2,79	2.178.395	9,05%
2009	77.448	3,14	2.466.511	27,43%
2010	61.641	2,29	2.691.729	-20,41%
2011	59.248	2,08	2.848.459	-3,88%
2014	145.171	4,45	3.262.259	145,02%
2015	236.051	7,06	3.343.501	62,60%
2016	365.543	11,27	3.243.501	54,86%

Fonte: Pesquisa direta SETUR (2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2014, 2015 e 2016)

Nota: Variação da demanda foi de 564% no período, e taxa média de crescimento anual de 34,48%.

A demanda de imóveis para temporada, em 2006, é de 55.069 turistas, 2,67% da demanda total. Dez anos depois, em 2016, salta para 365.543 turistas, 11,25% da demanda total. o aumento representa variação de 564%, no período, e crescimento médio anual de 34,48%.

Em 2006, até 2011, há um leve crescimento quantitativo da demanda, entretanto, o percentual em relação à demanda total se mantém constante, entre 2% a 3%. A partir de 2014, houve um salto no crescimento da demanda por imóveis para temporada, impulsionado pela Copa do Mundo FIFA 2014, que foi de 59.248 turistas, e 2,08% da demanda total, em 2011, para 145.171 turistas, e 4,45% do demanda total, com crescimento de mais de 100%, nesse pequeno intervalo. De 2014 até 2016 o crescimento segue acelerado, e, em 2015, chega a 236.051, e 7,06% da demanda total, e no ano seguinte, em 2016, chega a 365.543, e 11,27% da demanda turística total, crescimento bastante considerável.

Em face dos números, a demanda por imóveis para temporada cresce significativamente nos últimos anos, com variação de 564%, no período de 10 anos, crescendo à base de 34,48% ao ano.

A relação da demanda de imóveis para temporada com a demanda extra-hoteleira, está demonstrada na Tabela 12:

Tabela 12 – Demanda turística aluguel por temporada/extra-hoteleira via Fortaleza 2006 a 2016

Ano	Demanda Casa/Apart Aluguel	Demanda Turista Extra Hoteleira	Participação (%)
2011	59.248	1.288.132	4,60%
2014	145.171	1.423.976	10,19%
2015	236.051	1.520.290	15,53%
2016	365.543	1.519.580	24,06%

Fonte: Pesquisa direta SETUR (2011, 2014, 2015 e 2016).

No ano de 2011 a demanda por imóveis para temporada representa 4,60% da demanda extra-hoteleira; em 2014, 10,19%; em 2015, 15,33%, e em 2016 24,06% dos turistas extra-hoteleiros. Essa demanda cresceu significativamente a participação entre os meios de hospedagem extra-hoteleiro. Assim, esse meio de hospedagem merece atenção especial, pois esse crescimento promove impactos significativos na renda turística do Estado.

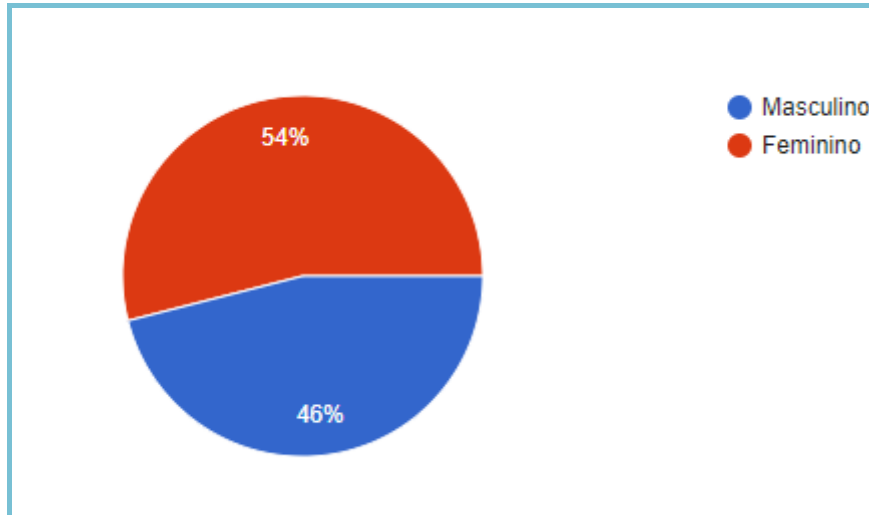
3.4 PERFIL DOS TURISTAS QUE ALUGAM IMÓVEIS POR TEMPORADA

Na pesquisa de campo realiza-se entrevista com 179 turistas locatários de imóveis para temporada no Ceará, de setembro de 2017 a janeiro de 2018, para identificação de perfil dessa demanda. Para isso, utiliza-se questionário como instrumento de coleta de dados, e questionam-se aspectos relevantes qualitativos da demanda: sexo, faixa etária, estado civil, acompanhantes da viagem, motivos da viagem, grau de instrução, meios de transportes, motivos da escolha do imóvel para temporada como meio de hospedagem, e se o turista teria vindo para o Ceará se não houvesse a opção de alugar imóveis para temporada como meio de hospedagem. Assim, o estudo quantifica e qualifica a demanda turística do Ceará

via Fortaleza pelos os imóveis alugados para temporada como meio de hospedagem.

O Gráfico 3 demonstra a distribuição do gênero da demanda turística dos imóveis para temporada.

Gráfico 3 – Distribuição segundo gênero

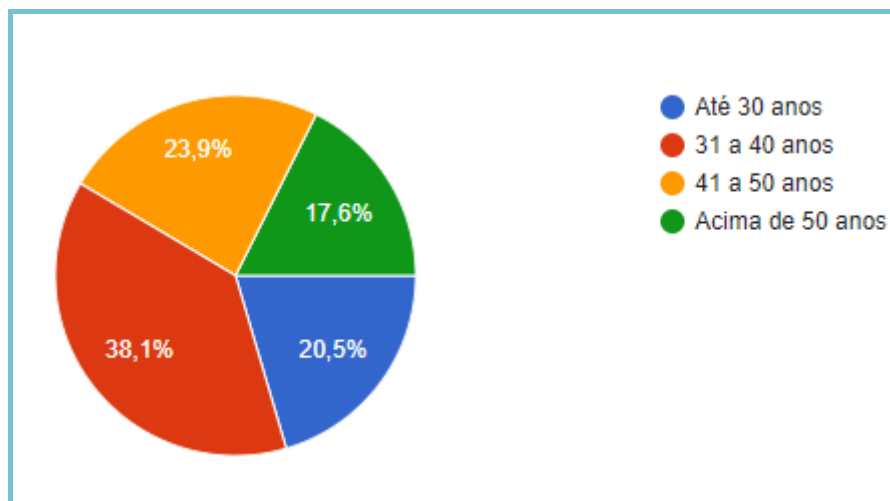


Fonte: Elaborado pelo autor.

Entre os turistas pesquisados, há leve predominância do sexo feminino, com 54% da demanda, contra 46,% do sexo masculino.

O Gráfico 4 demonstra a distribuição da demanda turística segundo a faixa.

Gráfico 4 – Distribuição segundo faixa etária



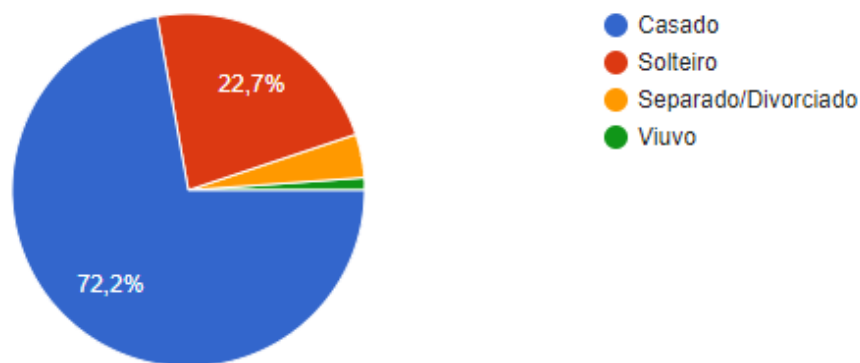
Fonte: Elaborado pelo autor.

Na faixa etária, a predominância é de adultos entre 31 a 40 anos com 38,1%, seguido de 41 a 50 anos, e de até 30 anos, com 20,5%, por fim, acima de 50 anos com 17,6%.

Em que pese a maioria de turistas de 31 a 40 anos, imóvel para temporada é bastante utilizado por todas as faixas etárias. É importante destacar que o fator idade pode determinar modelos comportamentais diferenciados no turismo. O turista jovem geralmente não é tão exigente em relação à infraestrutura de hospedagem, enquanto o adulto exige mais conforto e bem estar.

O Gráfico 5 demonstra a distribuição da demanda turística segundo o Estado civil.

Gráfico 5 – Distribuição segundo Estado civil

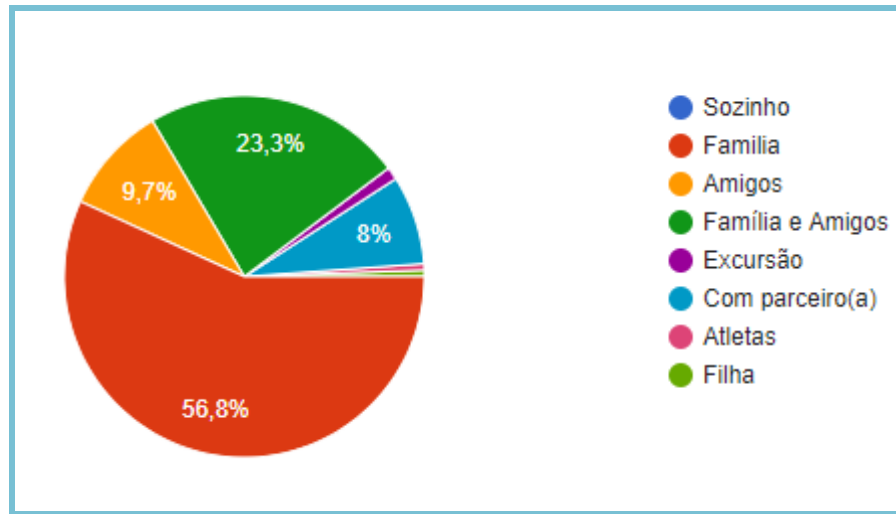


Fonte: Elaborado pelo autor.

Pelo gráfico, predominam turistas casados, com 72,6%. Os números demonstram que a maioria estava acompanhada de familiares. Salienta-se, que turista acompanhado da família faz gastos maiores.

O gráfico a seguir apresenta a sociabilização da demanda pelos acompanhantes da viagem.

Gráfico 6 – Acompanhantes da viagem - sociabilização

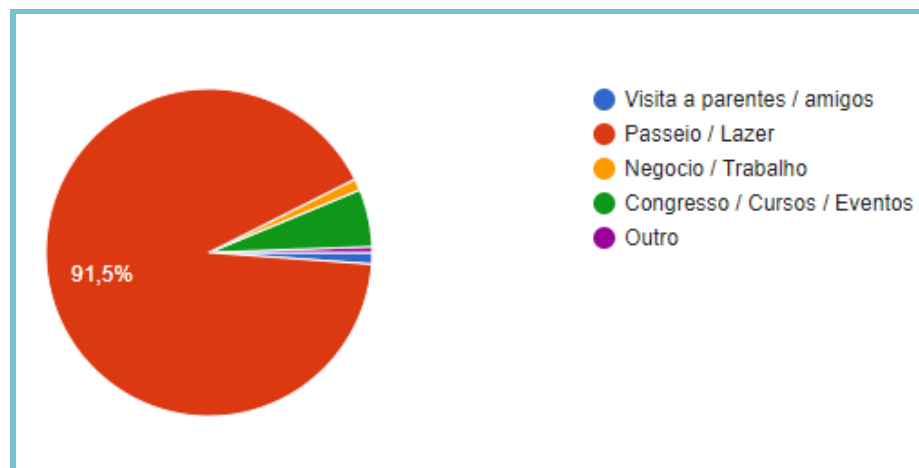


Fonte: Elaborado pelo autor.

A pesquisa revela, que dos turistas que alugam imóveis para temporada 95,5% viajam em família ou grupo de amigos, e apenas 8% com parceiro(a) ou sozinho. A predominância é de turistas que viajam em grupo, é que geralmente os imóveis comportam vários hóspedes, e com custo acessível.

Quanto à motivação da viagem da demanda por imóveis locados para temporada, o gráfico a seguir demonstra a distribuição dos motivos.

Gráfico 7 – Motivos da viagem

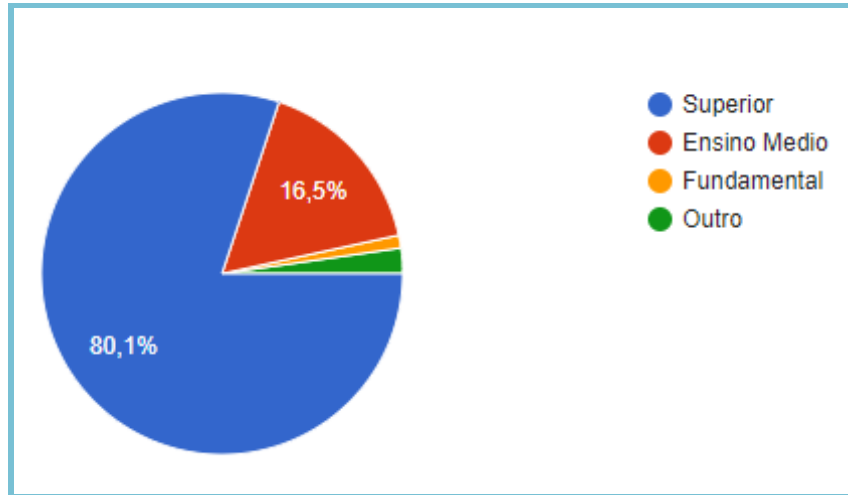


Fonte: Elaborado pelo autor.

Conforme entrevistas, Lazer é o principal motivo da viagem, com 91,5%, seguido de Congresso/Curso/evento, com 5,7%, trabalho com 1,1%, visita a parentes e amigos com 1,1% e outros motivos com 0,6%.

Quanto ao grau de instrução dessa demanda, o gráfico a seguir demonstra a distribuição:

Gráfico 8 – Grau de instrução dos turistas

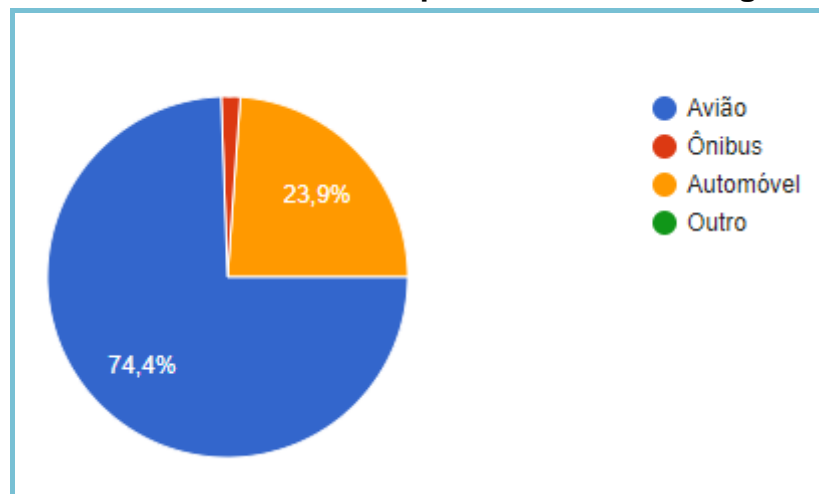


Fonte: Elaborado pelo autor.

Os resultados apontam que a maioria tem nível superior, 80,1%; em seguida, nível médio com 16,5%, e, por fim, fundamental e outros com 3,4% da demanda.

E quanto ao meio de transporte utilizado na viagem até o Ceará, o gráfico a seguir demonstra a distribuição da demanda por tipo de transporte:

Gráfico 9 – Meio de transporte utilizado na viagem



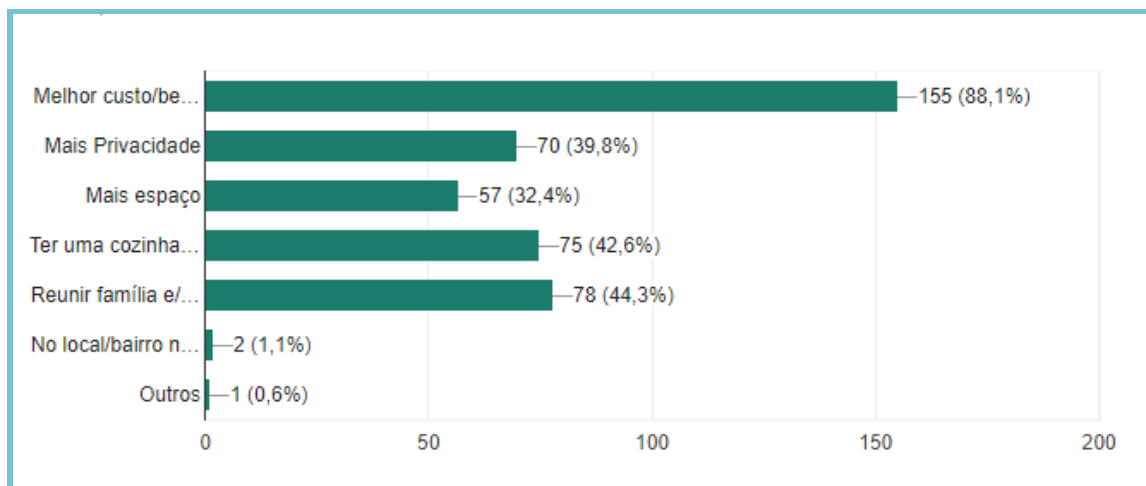
Fonte: Elaborado pelo autor.

As entrevistas apontam que avião é o principal meio de transporte, com 74,3% da demanda. Os que chegam de automóvel representam 24%, com peso significativo, e os de ônibus com 1,7%. Nem sempre quem utiliza ônibus tem menor

poder aquisitivo, é que as vezes são oriundos de lugares onde não há opção de voo, como é o caso de turistas de Parnaíba-PI e Mossoró-RN.

Questiona-se também o motivo que levam turistas a optarem por imóveis locados para temporada em vez de hotéis ou pousadas, o gráfico a seguir apresenta as respostas:

Gráfico 10 – Qual motivo da escolha de imóveis locados por temporada em vez de hotel?



Fonte: Elaborado pelo autor².

Nesse quesito, os entrevistados podem marcar mais de uma opção de motivo de escolha do imóvel para temporada em vez de hotel ou pousada. Principais respostas: 88,1% citam a relação custo/benefício entre os motivos; 41% privacidade; 38% necessidade de cozinha privativa; 49% responderam juntar toda a família e/ou amigos no mesmo ambiente; e 33,7% necessidade de mais espaço, e 1% citaram que não havia hotéis no local. Como se pode dar mais de uma resposta, a soma dos percentuais ultrapassa 100%.

Consideradas as respostas a maioria faz a opção pelos imóveis para temporada como meio de hospedagem, pelas características que, geralmente, o segmento hoteleiro não dispõe: baixo custo em hospedagem de grupo, cozinha privativa, maior privacidade, grupo no mesmo ambiente, ou falta de hotel, o que evidencia que esse tipo de hospedagem se apresenta como alternativa e complemento do setor hoteleiro convencional.

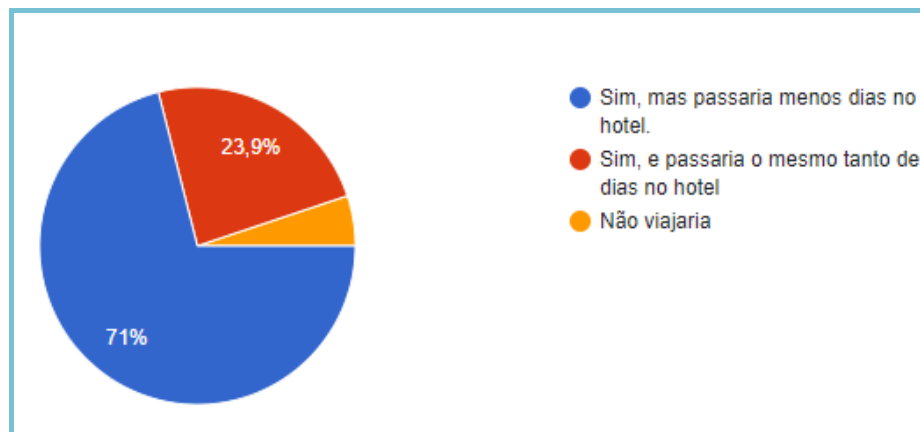
Os resultados confirmam o que diz Andrade (2008, p. 115):

² Como os turistas podiam citar mais de uma resposta nesse quesito, a soma desses percentuais ultrapassa a 100%.

Dos muitos fenômenos diretamente influentes na demanda, os principais se referem à motivação de vantagens para os consumidores e às facilidades caracterizadas pelo baixo preço ou mesmo pela possibilidade de financiamentos convenientes. Em geral – como em qualquer tipo de demanda – a turística manifesta-se aumentada e estabilizada em seus mais altos patamares, quando os baixos custos dos produtos propiciam melhores oportunidades e condições mais favoráveis para a sua aquisição.

No último item, questiona-se o seguinte: Caso você tivesse que se hospedar em hotel com a família e/ou grupo de amigos, em vez de alugar imóveis para temporada, você conseguiria ter viajado ao Ceará? O gráfico a seguir apresenta o resultado consolidado:

Gráfico 11 – Caso tivesse que se hospedar em um hotel com sua família e/ou amigos, em vez de alugar um imóvel por temporada, você conseguiria viajar?



Fonte: Elaborado pelo autor.

Os resultados demonstram que 71% dos turistas pesquisados afirmam que se tivessem que se hospedar em hotel em vez de imóvel locado por temporada teriam condições de visitar o Ceará, porém, passariam menos dias; 6,1% não teriam condições de viajar, se não houvesse opção de imóvel para temporada, e apenas 23,9% viajariam, durante a mesma quantidade de dias em hotel, se não houvesse imóvel para temporada.

Assim, imóveis locados para temporada como meio de hospedagem traz turistas que não têm condições de se hospedar no segmento hoteleiro com a sua família ou grupo de amigos, e também contribui com que hóspedes prolonguem a hospedagem no local. Barreto (2014, p. 20) afirma que “o tipo de hospedagem interfere na duração e na frequência das viagens [...]”.

Em face do estudo, aluguel de imóvel para temporada é considerado mercado real e potencial de empreendimento de baixo custo, essencial ao turista sem condição de viagem, como também ao aumento de tempo de duração da hospedagem de turista em condições, contribuindo para o aumento de gastos com serviços, bares, restaurantes, transportes, lazer e outros negócios turísticos, com aquecimento da economia, aumentando da renda, oferta de emprego, e a receita pública através da arrecadação de impostos.

Os resultados indicam que a maioria dos turistas opta pelo aluguel de imóveis para temporada como meio de hospedagem, pelas características de que, geralmente, o segmento hoteleiro não dispõe: baixo custo de viagem, reunir o grupo no mesmo ambiente, cozinha privativa, maior privacidade, e ainda, falta de hotel.

3.5 IMPACTO DAS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS POR TEMPORADA SOBRE A DEMANDA DOS HOTÉIS E POUSADAS

Sem apresentar números, representantes do setor hoteleiro se dizem prejudicados pelas locações de imóveis para temporada. O Presidente do Sindicato da Indústria Hoteleira do Ceará (SindiHoteis), declara que: “O site de vendas on-line de apartamentos por temporada está prejudicando muito a hotelaria”.

Em vista de afirmações de que a atividade está prejudicando muito a hotelaria, esta pesquisa faz análises de indicadores da demanda turística pelo tipo de hospedagem, fornecidos pela SETUR-CE, para identificação da extensão da queda da demanda do setor hoteleiro e possíveis impactos que as locações de imóveis para temporada pode ter causado ao setor hoteleiro. Assim, este estudo verifica e relaciona a variação da demanda dos meios de hospedagem, no mesmo período, na tentativa de identificar possíveis migrações de demanda entre os diversos meios de hospedagem.

Inicialmente, verifica-se a distribuição e variação da demanda hoteleira e extra-hoteleira, no período de 2010 a 2016, demonstrado na Tabela 13:

Tabela 13 – Demanda turística via Fortaleza 2010/2016

Anos	Hoteleira		Extra Hoteleira		Demanda Total
	Turistas	%	Turistas	%	Turistas
2010	1.459.427	54,22%	1.232.302	45,78%	2.691.729
2011	1.560.327	54,78%	1.288.132	45,22%	2.848.459
2012	1.633.641	54,55%	1.361.383	45,45%	2.995.024
2013	1.724.234	54,89%	1.417.172	45,11%	3.141.406
2014	1.804.782	55,32%	1.457.477	44,68%	3.262.259
2015	1.810.446	54,14%	1.533.369	45,86%	3.343.815
2016	1.788.778	55,15%	1.454.723	44,85%	3.243.501

Fonte: SETUR/CE.

A demanda turística total do Ceará, no período de 2010 até 2015, vem em crescimento constante, entretanto, no ano de 2016, houve queda, período de forte crise econômica no país.

E quanto a informações de demanda da rede hoteleira e extra-hoteleira, os números quantitativos também apontam crescimento de 2010 até 2015, e queda em 2016, nos dois segmentos de hospedagem. Verificado os percentuais de representação da demanda hoteleira e extra-hoteleira, observa-se que os dois segmentos de hospedagem mantêm percentuais de representação da demanda turística de 2010 até 2016. Conforme tabela, não houve queda de demanda da rede hoteleira, em consequência de aumento na demanda da rede extra-hoteleira, evidenciando que a demanda hoteleira não foi prejudicada pela demanda extra-hoteleira, tendo em vista que os dois segmentos permanecem com os mesmos percentuais histórico de participação na demanda turística total. E a queda na demanda em 2016, dá-se nos dois segmentos de hospedagem, nas mesmas proporções, evidenciando que a queda da demanda turística total, em 2016, época de crise econômica, é que reduziu a demanda do segmento hoteleiro e extra-hoteleiro.

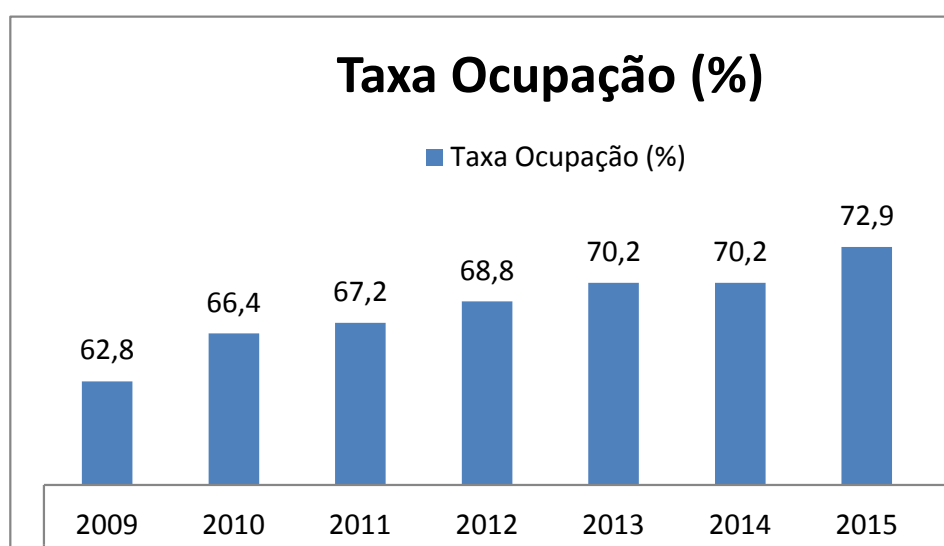
E quanto à taxa de ocupação da rede hoteleira do Ceará, a Tabela 14 demonstra o índice de 2009 até 2016:

Tabela 14 – Taxa de ocupação da rede hoteleira no Ceará

Discriminação	Anos							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Rede Hoteleira	1.312.202	1.465.688	1.560.327	1.633.641	1.724.234	1.082.274	1.878.788	1.788.788
Taxa Ocupação (%)	62,8	66,4	67,2	68,8	70,2	70,2	72,9	69,6
Permanência (dias)	4,1	4,3	4,7	4,6	4,3	4,3	4,4	4,3

Fonte: Setur.

A taxa de ocupação da rede hoteleira apresenta um leve crescimento no período de 2009 até 2015, com variação de 62,8% para 72,9%, e somente em 2016, ano de crise econômica no país, é que a hospedagem sofreu leve queda, passando de 72,9% para 69,6%. Os índices demonstram que não houve queda significativa na demanda da rede hoteleira (tabela 14 e gráfico 12).

Gráfico 12 – Taxa de ocupação da rede hoteleira 2009-2016

Fonte: Elaborado pelo autor com dados da Setur.

Na Tabela 15, analisa-se a variação da demanda turística da hospedagem da rede hoteleira e extra-hoteleira, pelo tipo:

Tabela 15 – Demanda hoteleira e extra-hoteleira por tipo hospedagem (2014 a 2016)

Descrição	2014		2015		2016	
	Turistas	(%)	Turistas	(%)	Turistas	(%)
Rede Hoteleira	1.838.283	56,35	1.823.211	54,53	1.723.921	53,15
Hotel	958.778	29,39	893.049	26,71	649.025	20,01
Pousadas	549.364	16,84	556.359	16,64	423.601	13,06
Flats	271.094	8,31	316.295	9,46	492.363	15,18
Albergues	34.254	1,05	16.383	0,49	62.275	1,92
Resorts	24.793	0,76	41.125	1,23	96.656	2,98
Extra Hoteleira	1.423.976	43,65	1.520.290	45,47	1.519.580	46,85
Casa Parente/Amigo	1.192.356	36,55	1.172.231	35,06	982.132	30,28
Casa/Apart Aluguel	145.171	4,45	236.051	7,06	365.543	11,27
Casa Própria	63.940	1,96	91.612	2,74	120.334	3,71
Outros	22.510	0,69	20.395	0,61	51.572	1,59
Total Geral	3.262.259	100,00	3.343.501	100,00	3.243.501	100,00

Fonte: Pesquisa direta Setur.

Pela variação do fluxo de hospedagem da rede hoteleira, em 2014, os hotéis representam 29,39% do total de turistas, passando para 20%, em 2016, e pousadas, utilizadas por 16% em 2014, houve uma leve queda para 13% em 2016, isto é, queda na demanda de dois tipos de hospedagem da rede hoteleira. Na contramão, dados demonstram que *Flats*, *Albergues* e *Resorts*, do grupo da rede hoteleira, apresentam crescimento significativo no mesmo período: os *Flats* passaram de 8,31%, em 2014, para 15,18%, em 2016, com crescimento de quase 100% da demanda; os *Albergues* utilizados por 1,05% dos turistas, em 2014, para 1,92% em 2016, crescimento de quase 100%; os *Resorts* de 0,75%, em 2014, salta para 2,98% em 2016, aumento de quase 400%.

Quanto à variação do fluxo de hospedagem da rede extra-hoteleira, a hospedagem em casa de parente e amigo, em 2014, representa 36,55%, e, em 2016, cai para 30,28%. Entretanto, aluguel de casa e apartamento e hospedagem em casa própria (casa de veraneio) tiveram crescimento significativo: aluguel de casa e apartamento para temporada vai de 4,45%, em 2014, para 11,27%, em 2016, crescimento aproximado de 150% em dois anos; Casa própria vai de 1,96%, em 2014, para 3,71%, em 2016, aumento de quase 100%. Por fim, outros meios de hospedagem, de 0,69% em 2014, para 1,59%, em 2016, aumento de mais de 100%.

Verifica-se neste estudo, em paralelo à queda da participação da demanda de hotéis e pousadas, no fluxo turístico do Ceará, há crescimento da participação da demanda turística de *Flats, Albergues, Resorts*, aluguel de imóveis para temporada e de hospedagens em casa própria (casa de veraneio). Destaca-se também, que houve queda da demanda turística total no CE, no mesmo período, época de crise econômica no país.

Então, há evidências de que a queda do fluxo da demanda de hotel e pousada é decorrente da queda da demanda turística do Ceará, em 2016, e aumento da demanda pelos flats, resorts, albergues, aluguéis de imóveis para temporada e casa própria, indicando uma migração da demanda de hotéis e pousadas para outros meios de hospedagem.

3.6 RENDA TURÍSTICA DA DEMANDA DE IMÓVEIS PARA TEMPORADA

Este estudo propôs-se a evidenciar a renda turística no Ceará gerada pela demanda de imóveis locados para temporada. A análise é feita pela perspectiva da demanda, via propensão marginal a consumir (efeito multiplicador).

Analizado como uma atividade econômica o turismo é definido a partir da perspectiva da demanda, ou seja, como o resultado econômico do consumo dos visitantes. A diversidade de perfis e das motivações dos visitantes para as suas viagens, das condições naturais e econômicas do local visitado, dentre outras condicionantes da demanda turística implicam um conjunto significativamente heterogêneo de produtos consumidos. Assim sendo, não se pode afirmar a existência de um processo de produção comum, que possibilite determinar o turismo enquanto uma atividade econômica singular, isto é, caracterizada por uma função de produção própria (IBGE, 2009, p. 10).

No sentido de apurar a renda gerada no Ceará pelos turistas que utilizam imóveis locados para temporada, a análise considera a demanda específica do tipo de hospedagem, os gastos dos turistas, o tempo de permanência em dias, e o efeito multiplicador de renda.

No estudo utilizam-se informações de indicadores turísticos do Ceará publicados pela SETUR-CE, de dados de pesquisas diretas sobre fluxo turístico que chega ao Ceará, via Fortaleza, pelos principais portões de entrada, assim como, dados específicos da demanda de imóveis locados para temporada, solicitados à SETUR/CE, tendo em vista que são dados não publicados pelo órgão, e ainda, dados coletados na pesquisa direta realizada com turistas que utilizam imóveis locados por temporada em visita ao Ceará.

A demanda do meio de hospedagem tem características distintas, assim, são tratados de forma segmentada por motivação do turismo. O tempo de permanência média em dia da motivação da demanda é considerado, assim como os gastos. Por exemplo, para a formação da renda direta gerada pelos turistas por motivo de lazer, em termos per capita, gasta-se menos do que o turista por motivo de feiras e eventos, entretanto, o turista motivado por lazer permanece mais dias hospedado no Estado do que o turista motivado por feira e eventos.

A renda direta gerada por essa demanda gera também uma renda indireta na cadeia turística, pelos novos consumos advindos dos gastos direto dos turistas, traduzindo no efeito multiplicador da renda. Assim, além da demanda turística, de gastos per capita efetivados, da permanência média em dia, é preciso aplicar também o efeito multiplicador da renda no turismo cearense.

Com as variáveis segmentadas, calcula-se a renda gerada pela demanda dos imóveis para alugar para temporada. Os dados do turismo têm como fonte a Secretaria do Turismo do Estado do Ceará (SETUR), e os econômicos têm o IPECE, relacionados aos dados da pesquisa direta com turistas que alugam imóveis para temporada ao visitar o Ceará.

De forma direta e indireta, a demanda turística exerce papel fundamental na economia local, na geração de renda, e conseqüentemente emprego, receita pública e outros ganhos.

Cooper (2007) destaca que a renda turística tem efeito cascata em toda a economia local. Ela começa com os gastos de turistas nos estabelecimentos da linha de frente, como hospedagem, restaurante, transporte e outros, e se espalha pela economia a partir dos gastos desses estabelecimentos. Por exemplo, os hotéis que recebem renda direta dos turistas, contratam serviços de empresas de construção, contador, bancos, fornecedores de alimento e bebida, eletricidade, água etc. E os fornecedores dos estabelecimentos de linha de frente adquirem mercadorias e serviços de outros estabelecimentos da economia, e assim o processo se desenvolve por longa cadeia, multiplicando a renda do turismo.

Para cálculo de estimativa da receita turística total (renda gerada pelo turismo de forma direta e indireta pelo efeito cascata), utiliza-se índice multiplicador de renda. Segundo Cooper (2007, p. 179) “o cálculo do impacto econômico das despesas turísticas se obtém utilizando a análise de multiplicadores”. Cooper (2007, p. 183) destaca que “Um multiplicador de renda mede a renda adicional criados em

uma economia, como resultados das despesas turísticas”. Santos e Kadota (2012) destacam que o efeito multiplicador de renda do turismo é o índice que mede o crescimento do PIB causado por um aumento na receita turística.

Os índices multiplicadores de renda são apurados para medir a renda gerada na economia a partir dos gastos realizados pelos turistas, e seus efeitos seguintes ao circular na economia gerando renda, e leva em consideração que parte dessa renda foge da economia na medida em que vai circulando, e vai se reduzindo continuamente da economia local até a extinção. Para Santos e Kadota (2012), o impacto econômico da receita turística é finito em razão de três fatores principais: importação, tributação e poupança. Cooper (2007) destaca dois fatores de perdas de renda na economia local: importação e poupança, e denomina as perdas de “Vazamento de Dinheiro”.

Com base em teorias sobre efeito multiplicador da renda turística, o dinheiro que o turista traz de fora e gasta na economia local impacta inicialmente os estabelecimentos turísticos de linha de frente, que são os impactos diretos. Esse dinheiro quando é gasto novamente gera nova renda, que são os impactos indiretos. A cada nova rodada da renda, parte dela é retirada da economia local, pois uma parte da renda é poupada pelos que a recebem, e outra parte sai diretamente da economia sobre forma de importação.

Cooper (2007) afirma que os modelos de multiplicadores *Keynesianos* foram a primeira tentativa rigorosa da medição do impacto econômico de uma demanda, utilizando a seguinte equação:

$$K = 1 / 1 - c + m$$

Onde 1 é a despesa turística adicional na economia, e perdas são a proporção da despesa que vai para poupança (1-c) e importações (m).

Cooper (2007) complementa que a abordagem inicial do multiplicador evoluiu e busca superar a abordagem ampla adotada pelo modelo *Keynesianos*, em que todos os setores eram tratados de maneira idêntica. O modelo *ad hoc* era semelhante, em princípios, ao modelo *Keynesiano*, porém cada setor é estudado e calculado em particular, de forma segmentada.

Barreto (2014) aborda o tema sobre medição de multiplicadores de renda turística, e destaca o modelo de *Lundemberg*, que estabelece a seguinte equação para seu cálculo:

$$TIM = 1 - TPI / MPS + MPI$$

Onde:

TIM = Multiplicador de renda do turismo

1 = 1 dolar gasto do turista

TPI = Propensão do turista a comprar produtos importados

MPS = Propensão marginal dos residentes para poupar

MPI = Propensão marginal dos residentes para importar

Moura (2007) afirma que, para alguns analistas modernos, os multiplicadores de renda calculados com base nos modelos Keynesianos são mais simples e mais fáceis de aplicar, porém, na medida em que necessitam de poucos dados, não fornecem informações precisas. No entanto, equações com base nos modelos Keynesianos são utilizadas em vários estudos de avaliação do impacto econômico do turismo.

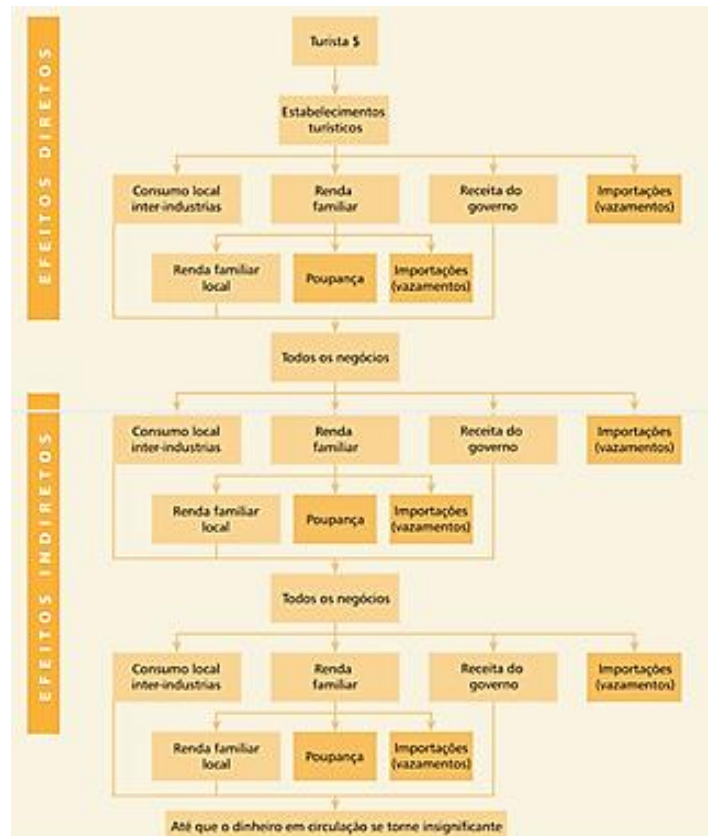
Embora a utilização do multiplicador, na forma simples, possa fornecer resultados imprecisos, sua adoção tem se generalizado nos documentos de análise e estudos técnicos, sendo crescente sua credibilidade, e todos os órgãos que tratam do assunto aceitam como uma sem impor contestações. Então, apesar das limitações, os modelos de cálculo Keynesianos, continuam a funcionar e são bastante utilizados, por estar entre os modelos que melhor explica o nível de atividade econômica de uma região.

Embora existam outros tipos de multiplicadores para calcular o impacto econômico, tais como o multiplicador do emprego, multiplicador do tributo e multiplicador do investimento, entre outros, o foco é somente no multiplicador da renda, pois o estudo objetiva calcular o impacto da demanda turística dos imóveis locados por temporada na renda do Ceará.

De acordo com o IPECE (2014), um indicativo importante do potencial que a atividade turística tem na ampliação do dinamismo da economia é o montante gasto pelo turista durante sua permanência no Estado. Desse modo, quanto maior o valor, maior a renda turística e o impacto econômico provenientes do turismo.

A Figura 8 demonstra o processo multiplicador da renda turística na economia local, com os efeitos direto e indireto:

Figura 8 – Processo multiplicador da renda turística



Fonte: Cooper (2007).

O processo multiplicador de renda mostra que inicialmente as despesas são realizadas diretamente pelos turistas, nos estabelecimentos turísticos de linha de frente, que oferecem mercadorias e serviços. O dinheiro é gasto novamente pelos estabelecimentos que o recebem, parte dele escapa na forma de importação, parte na forma de poupança e parte para o governo na forma de imposto. O dinheiro é gasto novamente pelos estabelecimentos que o recebem, e parte da renda escapa na forma de importação, poupança ou imposto. E em cada rodada de despesas, parte do dinheiro deixará de circular na economia, até que o dinheiro em circulação se torne insignificante.

Considerando os modelos de cálculos de multiplicador apresentados no estudo, e o processo multiplicador de renda com efeitos diretos e indiretos na economia local, percebe-se que quanto maior a tendência de consumo da demanda turística por importados e poupança de renda, menor o multiplicador renda utilizado, pois maior o vazamento de dinheiro da economia local. Portanto, o valor do índice

multiplicador de renda do turismo depende essencialmente das importações e poupança na economia local.

SETUR e IPECE, em análise do impacto econômico do turismo no Ceará, e na publicação de Indicadores Turísticos de 2016, destacam, em forma de esclarecimento adicional, que utilizam o índice multiplicador de 1,75 para os gastos dos turistas no Ceará. O índice multiplicador foi determinado por Ferreira; Oliveira (2002), no trabalho Estruturação da Matriz Insumo Produto do Turismo no Ceará. Moura (2007) afirma que valoração desse índice é aceita por todas as instituições, públicas e privadas, que investigam e analisam as atividades turísticas, no Nordeste brasileiro e em grande parte do País.

Santos e Kadota (2012) destacam também que o cálculo do multiplicador de renda é extremamente complexo e custoso, entretanto, uma vez estimado o coeficiente facilita bastante o estudo do impacto econômico do turismo. Assim, diante da impraticabilidade de produção de dimensionamento próprio e exclusivo de índice multiplicador de renda do turismo no Ceará, por recorrência, utiliza-se o valor do índice multiplicador de renda de 1,7, praticados no Ceará, na forma comentada.

Assim, a sustentação dos estudos e cálculos que resultam na escolha do índice multiplicador para cálculo da renda turística da demanda de imóveis alugados para temporada no Ceará, baseiam-se em trabalhos e estudos já desenvolvidos e praticados no Estado.

Para apuração da renda turística, este estudo opta por índices calculados com base em modelos *Keynesianos*, utilizados, complementarmente, na estimação de modelo econométrico, com base em regressão linear múltipla formulada. Essa opção metodológica é em razão da dificuldade técnica de definir-se os coeficiente Inter setorial e indisponibilidade de dados e informações específicas para apuração do índice.

A Tabela 16 apresenta a demanda turística total do Ceará em 2016, com os respectivos gastos per capita, permanência em dia, e receita turística, segundo a motivação da viagem.

Tabela 16 – Demanda turística do Ceará, via Fortaleza, segundo a motivação

Motivação	Turistas		Perm. (dias)	Gastos (R\$)		Receita Turística (Renda Direta)		Impacto no PIB (%)
	Total	(%)		Percapita	Percapita/ Dia	R\$ Milhões	(%)	
Lazer/Passeio	1.456.332	44,9	11,1	2.248,65	202,58	3.274,8	44,8	5,3
Visita Parente/Amigo	651.944	20,1	9,3	1.831,10	196,89	1.193,8	16,3	2,1
Negócios/Trabalho	567.613	17,5	5,7	2.321,18	407,22	1.317,5	18,0	2,1
Congressos/Eventos	363.272	11,2	5,2	2.358,98	453,65	857,0	11,7	1,4
Outros	204.341	6,3	8,2	1.670,78	203,75	189,7	2,6	0,3
Total	3.243.501	100,0	10,0	2.310,38	231,04	7.493,7	93,4	11,7

Fonte: SETUR/CE (2017).

Nota: a) O Impacto sobre o PIB é obtido pela relação entre a Receita Turística (Renda Direta) e o P IB; b) A Receita Turística é obtida pelo produto entre Gasto Per capita e Demanda Turística via Fortaleza;

Pela tabela 16, a demanda turística total gera receita turística (renda direta) de 7,4 bilhões, na economia cearense, em 2016. Esse valor representa apenas a renda direta, calculada antes da aplicação do índice do efeito multiplicador de renda, que apura a renda indireta.

A Tabela 17 apresenta dados consolidados do turismo cearense, no período de 2010 a 2016, segmentada por motivação de viagem: gastos per capita, permanência média em dias, demanda turística, receita turística, renda gerada e impacto sobre o PIB.

Tabela 17 – Receita turística e impacto sobre o PIB: 2010/2016

Discriminação	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1. Gasto Per capita/dia (R\$)	143,84	152,12	156,90	159,12	173,17	204,41	231,04
2. Permanência Média (Dias)	10,5	10,6	10,9	11,0	11,1	10,7	10,0
3. Gasto Per capita (R\$)	1.510,31	1.612,43	1.710,25	1.750,31	1.922,16	2.187,21	2.310,38
4. Demanda Turística Via Fortaleza	2.691.729	2.848.459	2.995.024	3.141.406	3.262.259	3.343.815	3.243.501
5. Receita Turística Direta (R\$ milhões)	4.065,3	4.592,9	5.122,2	5.498,4	6.270,6	7.313,6	7.493,7
6. Renda Gerada (R\$ milhões)	7.114,4	8.037,6	8.963,9	9.622,3	10.973,5	12.798,8	13.114,0
7. Impacto Sobre o PIB (%)	10,3	10,3	10,7	10,2	11,4	11,6	11,7

Fonte: SETUR/CE (2017).

Nota: a) O Impacto sobre o PIB é obtido pela relação entre a Renda Gerada (Direta e Indireta) e o P IB ; b) A Receita Direta é obtida pelo produto entre Gasto Per capita e Demanda Turística via Fortaleza; c) Renda Gerada (Direta+Indireta) ou Receita Turística Total, decorre do processo interativo dos gastos dos turistas na economia via propensão marginal a consumir (efeito multiplicador); d) O multiplicador dos gastos turísticos utilizado foi de 1,75 (in Ferreira, Assuéro e Oliveira, Aécio – Estruturação da Matriz de Insumo - Produto do Turismo do Ceará, Fortaleza, março de 1996); e e) PIB cf(2015) estimativa do IPECE/CE.

Na série histórica de 2010 a 2016 observa-se crescimento constante da receita turística direta e da renda total gerada (renda direta + renda indireta). Em

2010, a receita turística era de 4,1 bilhões, e, ao aplicar o índice multiplicador de renda, apresenta uma renda total de 7,1 bilhões. Em 2016 a receita turística aumenta para 7,4 bilhões, e a renda gerada total aumenta para 13,1 bilhões. A participação da renda gerada sobre o PIB do Ceará apresenta crescimento constante: em 2010 a renda gerada representa 10,3% do PIB, e em 2016 passa para 11,7% do PIB.

O cálculo utilizado pela SETUR/CE e IPECE para apuração da receita turística (renda direta) no Ceará está expressa de forma genérica pela seguinte fórmula:

$$K_d = (D_1 * G_1) + (D_2 * G_2) + (D_3 * G_3) + (D_4 * G_4) + (D_5 * G_5),$$

Onde K_d = Receita turística (renda direta); D_1 = Demanda turística motivo Lazer/Passeio; D_2 = Demanda turística motivo Visita Parente/Amigo; D_3 = Demanda turística motivo Negócios/Trabalho; D_4 = Demanda turística motivo Congresso/Eventos; D_5 = Demanda turística motivo Outros; G_1 = Gastos per capita turista Lazer/Passeio; G_2 = Gastos per capita turista Visita Parente/Amigo; G_3 = Gastos per capita turista Negócios/Trabalho; G_4 = Gastos per capita turista Congresso/Eventos; e G_5 = Gastos per capita turista Outros.

E para apurar a renda gerada total (renda direta + renda indireta) no Ceará o cálculo utilizado pela SETUR/CE e IPECE está expresso de forma genérica pela seguinte fórmula:

$$K_T = K_d * M$$

Onde K_T = Renda gerada (renda total); K_d = Receita turística (renda direta); e M = multiplicador de renda (1,7).

Por não se tratar de modelo de cálculo econométrico, omite-se a expressão variável e procura-se explicar o fenômeno pelo índice confiável e consistente. É importante esclarecer que a substituição da econometria pela estatística não invalida os cálculos determinados pelos procedimentos matematicamente corretos. A estatística assim como a econometria também podem ser utilizadas para inferir resultados sem distorcer o foco da análise. No caso em que nem todas variáveis estão disponíveis em número suficiente de observações para referendar uma análise, é indicado a estatística descritiva.

Para apurar a renda gerada pelos turistas que utilizam imóveis locados para temporada no Ceará, foi considerada a mesma metodologia de cálculo e

mesmo índice multiplicador de renda utilizada pela SETUR-CE e IPECE para cálculo da renda gerada pelo turismo no Ceará. Para isso, utilizam-se dados segmentados por motivação de viagem, tendo em vista que os dados fornecidos pela SETUR-CE (2016) demonstram que cada segmento de turistas classificados por motivação de viagem apresentam gastos per capita e permanência em dia diferentes no local da viagem. O estudo associou dados levantados na pesquisa direta com os dados fornecidos pela SETUR/CE.

Partindo do referencial estatístico estudado e aplicado a dados coletados em pesquisa direta e pesquisa institucional, inicialmente apura-se a receita turística (renda direta) em 2016, gerada pela demanda turística dos imóveis locados para temporada, que é a renda direta proporcionada pelo fluxo turístico, que se apresenta consolidado na tabela 18:

Tabela 18 – Demanda turística dos imóveis alugados por temporada no CE, via Fortaleza, segundo a motivação, gastos e receita turística – 2016

Motivação	Turistas		Perm. Media (dias).	Gasto do Turista (R\$)		Receita Turística (Renda direta)	
	Total	(%)		Percapita	Percapita/Dia	Milhões (\$)	%
Lazer/Passeio	334.472	91,50%	11,1	2.248,65	202,58	752.110.462,80	91,54%
Visita Parente/Amigo	4.021	1,10%	9,3	1.831,10	196,89	7.362.853,10	0,90%
Negócios/Trabalho	4.021	1,10%	5,7	2.321,18	407,22	9.333.464,78	1,14%
Congressos/Eventos	20.836	5,70%	5,2	2.358,98	453,65	49.151.707,28	5,98%
Outros	2.193	0,60%	8,2	1.670,78	203,75	3.664.020,54	0,45%
Total	365.543	100,00%	7,9	2.310,38	231,04	821.622.508,50	100,00%

Fonte: SETUR/CE e Autor

NOTA: a) A Receita Direta é obtida pelo produto entre Gasto Per capita e Demanda Turística via Fortaleza;

Considerando os resultados consolidados da demanda turística dos imóveis locados para temporada, 365.543 turistas alugaram imóveis por temporada para utilizar como meio de hospedagem, no Ceará, em 2016, representando 11,27% da demanda turística total do Estado.

Quanto à motivação de viagem dessa demanda, o turismo de lazer/passeio é o grande destaque, 91,50% do fluxo turístico, com gasto médio per capita/dia de R\$ 202,58 e permanência média de 11,1 dias; a demanda motivada por visita a parente e amigo representa 1,10% do fluxo, com gasto médio per

capita/dia de R\$ 196,89 e permanência média de 9,3 dias; as visitas por negócios/trabalho representam 1,10% do fluxo, com gasto médio per capita/dia de R\$ 407,22 e permanência média de 5,7 dias; o turismo motivado por eventos e congressos representa 5,70% do fluxo, com gasto médio per capita/dia de R\$ 453,65 e a permanência média de 5,2 dias, e demanda motivada por outros assuntos, representa 0,6% do fluxo turístico, o gasto médio per capita/ dia é de R\$ 203,75 e a permanência média de 8,2 dias.

No estudo evidencia-se que os turistas que utilizam imóveis locados para temporada, em 2016, geram receita (renda direta) no valor de R\$ 821.622.508,50, na economia cearense, e representa 11,22% da receita turística total do turismo no Estado. Esse valor representa as despesas realizadas inicialmente pelos turistas em estabelecimentos turísticos da linha de frente que oferecem produtos e serviços.

Tendo como referencial a renda direta calculada e demonstrada na tabela anterior (Tabela 18), calculou-se a renda indireta e a renda turística total., que se obtém pela aplicando as equação do modelo estatístico por meio do produto da renda direta gerada pelo multiplicador de 1,75 para a renda proporcionada pelo fluxo turístico, conforme tabela 19:

Tabela 19 – Renda direta, indireta e renda turística total gerada pela demanda dos imóveis alugados por temporada no CE

Motivação	Receita Turística (Renda direta)	Multiplicador de Renda	Renda Induzida (Renda Indireta)	Renda Gerada (Renda total)	Impacto sobre o PIB (%)
Lazer/Passeio	752.110.462,80	1,75	564.082.847,10	1.316.193.309,90	1,17%
Visita Parente/Amigo	7.362.853,10	1,75	5.522.139,83	12.884.992,93	0,11%
Negócios/Trabalho	9.333.464,78	1,75	7.000.098,59	16.333.563,37	0,15%
Congressos/Eventos	49.151.707,28	1,75	36.863.780,46	86.015.487,74	0,77%
Outros	3.664.020,54	1,75	2.748.015,41	6.412.035,95	0,57%
Total	821.622.508,50	1,75	616.216.881,38	1.437.839.389,88	1,28%

Fonte: SETUR/CE e Autor

NOTA: a) Receita Turística Total (Direta+Indireta) ou Renda Gerada decorre do processo iterativo dos gastos dos turistas na economia via propensão marginal a consumir (efeito multiplicador); b) O multiplicador dos gastos turísticos utilizado foi de 2006 =1,75 (in Ferreira, Assuéro e Oliveira, Aécio – Estruturação da Matriz de Insumo - Produto do Turismo do Ceará, Fortaleza, março de 1996); c) PIB (2016) conforme estimativa do IPECE/CE; e d) O Impacto sobre o PIB é obtido pela relação entre a Receita Turística Total (Direta e Indireta) e o PIB.

Da forma como estão calculadas as receitas diretas e indiretas, a simples associação por soma desses valores resulta na Renda Gerada Total, conhecido como PIB Turístico dessa demanda, consolidado e calculado na tabela anterior

Tabela 19. Assim, o resultado demonstra que a receita turística (renda direta) no valor de R\$ 821.622.508,50, adiciona renda indireta no valor de R\$ 616.216.881,38, e gera renda total (PIB turístico) de R\$ 1.437.839.389,88 na economia cearense, em 2016. Esse valor representa participação de 11,22% da renda total do turismo, e uma participação de 1,28% do PIB Cearense.

O impacto é expressivo e os números ajudam a dimensionar a influência da demanda turística extra-hoteleira dos imóveis alugados por temporada pode exercer sobre o desempenho da economia cearense.

Os negócios decorrentes do turismo são capazes de propiciar crescimento econômico ao núcleo receptor, uma vez que contribuem para aumentar a oferta de empregos, renda, nível de vida e, ainda, ativar outros setores [...]. As oportunidades de emprego aumentam tanto o direto – em atividades turísticas nos hotéis, motéis, colônias de férias, spas, pousadas, pensões apart hotéis, casas e apartamentos de aluguel -, quanto o indireto – em locais afetados pelo turismo: parques temáticos, restaurantes, bares shopping centers, transportes e bancos. Para cada emprego direto, o turismo engloba de quatro a cinco indiretos (CAMPOS; GONÇALVES, 1998, p. 24).

A locação de imóvel para temporada, como meio de hospedagem, merece atenção especial, pois contribui para geração de renda, causando impacto significativo na economia.

O estudo do impacto da demanda dos imóveis locados para temporada na economia do Ceará restringe-se à apuração da renda turística ou PIB Turístico gerado pela demanda, e ao fato de quanto do PIB turístico da demanda representa do PIB total da economia do Estado, deixando de evidenciar outras considerações, pois se sabe que essas despesas realizadas pelos turistas se transforma em nova renda, que produz aumento da demanda na economia, o que não aconteceria sem esse meio de hospedagem. Dessa movimentação, surge também pagamento de tributos (receita pública), geração de empregos e uma melhoria da massa salarial. Assim, toda a cadeia produtiva do turismo é mobilizada impactando, direta e indiretamente, o tamanho da economia do Ceará.

Os resultados do estudo podem ser utilizados como instrumentos de apoio às decisões sobre turismo, sejam referentes ao setor público, privado ou à comunidade.

4 CONCLUSÃO

Pelos estudos e pesquisas sobre imóveis locados para temporada, como meio de hospedagem extra-hoteleiro, em áreas turísticas do Ceará, conclui-se que:

- A atividade de locações de imóveis para temporada é regulamentada por Lei Federal específica, e que há incidência tributo sobre a renda;

- O Ceará, em 2016, tem uma oferta aproximada de três mil imóveis para alugar por temporada via web, sendo um dos estados que mais tem imóveis pra alugar no Brasil, ocupando a segunda posição no Nordeste, e a quinta posição no país. É importante frisar, que essa oferta vem mantendo crescimento significativo nos últimos anos.

- Os imóveis para locação por temporada no Ceará estão mais concentrados nas cidades litorâneas, com a maioria absoluta dos imóveis, enquanto na região do Sertão e Serra apresentam poucos imóveis disponíveis. A capital Fortaleza é o maior destaque na oferta, com aproximadamente metade dos imóveis do Estado, e a maioria está concentrada nos bairros da orla: Praia de Iracema, Meireles, Mucuripe e Praia do Futuro.

- A demanda dos imóveis para temporada, em 2016, foi de 365.543 turistas, e representa 11,25% da demanda turística total do Estado. É importante destacar, que a demanda por esse meio de hospedagem cresce significativamente nos últimos anos;

- É meio de hospedagem preferido pelos turistas que viajam em grupo (família e/ou amigos), por ter melhor custo/benefício para hospedagem coletiva. Em vista disso, os imóveis para temporada contribuem para o aumento do fluxo turístico, e aumento da permanência em dias do turista no estado, aquecendo a economia local;

- A maioria dos turistas que optam por imóveis para temporada é motivada por características de hospedagem que o segmento hoteleiro não dispõe, tais como: reunir grupo de hospedes em um mesmo ambiente, ter cozinha privativa, maior privacidade, mais espaço, baixo custo, e ainda, por não haver hotel na localidade. Portanto, esse tipo de hospedagem se apresenta como uma opção alternativa e complementar de hospedagem.

- Em 2016, ano de crise econômica, há uma queda no fluxo turístico total do Estado. Em paralelo, há queda na participação da demanda em dois tipos de

meios de hospedagem: hotéis e pousadas, e crescimento da participação da demanda de cinco tipos de meios de hospedagem: imóveis para temporada, flats, resorts, albergue e Imóveis próprio (imóveis de veraneio). Os resultados evidenciam que a queda da demanda dos hotéis e pousadas foi ocasionada pela queda da demanda turística total do Estado, e pela migração da demanda para outros tipos de hospedagem.

- A demanda desse tipo de hospedagem apresenta impacto expressivo na renda turística do Estado, representando 11,28% da renda turística total e 1,28% do PIB Cearense. Os números ajudam a dimensionar a influência que a demanda turística extra-hoteleira dos imóveis alugados para temporada pode exercer sobre o desempenho da economia cearense.

Portanto, os resultados apurados demonstram que essa atividade de aluguéis de imóveis para temporada, como meio de hospedagem, merece atenção especial por ser importante nicho de mercado presente na economia cearense, e apresenta desempenho, dimensão e impactos bastante significativos no turismo cearense.

REFERÊNCIAS

AIRBNB avança sem resistência no mercado. **O Dia**, 22 jun. 2015. Negócios. Disponível em: <https://odia.ig.com.br/_conteudo/negocios/2015-06-22/airbnb-avanca-sem-resistencia-no-mercado.html>.

AIRBNB gera impacto na rede hoteleira da Capital. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 27 dez. 2016. Negócios. Disponível em: <<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/negocios/airbnb-gera-impacto-na-rede-hoteleira-da-capital-1.1676294>>. Acesso em: 24 nov. 2017.

AIRES FILHO, J. V. M.; CORIOLANO, L. N. Impactos da demanda extra-hoteleira na economia do Ceará. In: CONGRESSO LATINO-AMERICANO DE INVESTIGAÇÃO TURÍSTICA, 5., 2011, São Paulo. **Anais...** São Paulo: USP, 2011. p.1-14. Disponível em: <<https://docplayer.com.br/5604163-Impactos-da-demanda-extra-hoteleira-na-economia-do-ceara.html>>. Acesso em: 14 maio 2017.

ALDRIGUI, M. **Meios de Hospedagem**. São Paulo: Aleph, 2007.

ANDRADE, J. V. **Turismo**: fundamentos e dimensões. Belo Horizonte: Autêntica, 2008.

ANDRADE, N.; BRITO, P. L.; JORGE, W. E. **Hotel**: planejamento e projeto. 8. ed. São Paulo: SENAC, 2005.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15401 (2006)**: meios de hospedagem - Sistema de gestão da sustentabilidade - Requisitos. Rio de Janeiro: ABNT, 2006.

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL. **Avaliação do PRODETUR/NE**: I Parte 3. Fortaleza: BNB, 2005.

_____. **PCR PRODETUR**: NE I versão final. Disponível em: <https://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/PRODETUR/prodetur_ne1/gerados/apresentacao.asp>. Acesso em: 23 jun. 2018.

_____. **PRODETUR/NE II**: Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Polo Ceará Costa do Sol. Fortaleza: BNB, 2004.

_____. **Relatório de avaliação PRODETUR/CE I**. Fortaleza: BNB, 2005.

_____. **Relatório final do PRODETUR NE**. Brasília: BNB, 2005.

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO. **Impacto social e ambiental do PRODETUR**: análise do PRODETUR I. [s.l.]: BID, 2001.

_____. **Relatório missão piloto sobre reforma socioeconômica**: cidades divididas contra si mesmas: o caso de Fortaleza. Fortaleza: BID, 1996.

BARBA, M. D. Alavancados pela Copa, sites de aluguel por temporada ‘explodem’ no Brasil. **BBC Brasil**, São Paulo, 16 dez. 2013. Notícias. Disponível em: <http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2013/12/131210_aluguel_temporada_pers_onagens_mdb>. Acesso em: 25 jul. 2018.

BARRETO, F. A. F. D.; MENEZES, A. S. B. **Desenvolvimento econômico do Ceará: evidências recentes e reflexões**. Fortaleza: IPECE, 2014. 402p. Disponível em: <https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2015/02/Desenvolvimento_Economico_do_Ceara_Evidencias_Recentes_e_Reflexoes.pdf>. Acesso em: 20 maio 2018.

BARRETO, M. **Manual de iniciação ao estudo do turismo**. 9. ed. Campinas: Papirus, 2000.

BARRETTO, M.; BURGOS, R.; FRENKEL, D. **Turismo, políticas públicas e relações internacionais**. Campinas: Papirus, 2003.

BECKER, B. **Levantamento e avaliação da política federal de turismo e seu impacto na região costeira**. Brasília: MMA, 1995.

BENEVIDES, I. P. **Desequilíbrios regionais: análise, visão prospectiva e sugestões para minimizar as disparidades**. Fortaleza: Iplance, 1994. 124p.

BENEVIDES, I. P.; CRUZ, R. C. A. Políticas governamentais de turismo dos Estados do Ceará e Rio Grande do Norte: especificidades locais no redescobrimto do Nordeste do Brasil. In: ENCUESTRO DE GEOGRAFOS DE AMERICA LATINA, 6., 1997, Buenos Aires. **Anais...** Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires, 1997. p. 242-242. Disponível em: <<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal6/Geografiasocioeconomica/Geografiaeconomica/557.pdf>>. Acesso em: 14 jan. 2018.

BENI, M. C. **Análise estrutural do turismo**. 12. ed. São Paulo: Senac, 2007.

BRASIL. Casa Civil. **Decreto n. 3.000, de 26 de março de 1999**. Revogado pelo Decreto nº 9.580, de 2018. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D3000.htm>. Acesso em: 20 jul. 2018.

_____. Casa Civil. **Lei complementar n. 116, de 31 de julho de 2003**. Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp116.htm>. Acesso em: 20 jul. 2018.

_____. Casa Civil. **Lei n. 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm>. Acesso em: 20 jul. 2018.

_____. Casa Civil. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21.10.1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 21 set. 2017.

BRASIL. Constituição, 1988. **Brasília**: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 1988.

BRASIL. Ministério do Turismo. **Ações do Prodetur**. Brasília, DF. Disponível em: 12 de Maio de 2016. Acesso em: 15 dez. 2017.

_____. Ministério do Turismo. **Plano Nacional de Turismo 2007/2010**: uma viagem de inclusão. Brasília: MTUR, 2007.

_____. Ministério do Turismo. **Plano Nacional do Turismo 2003-2007**. Brasília: Mtur, 2003.

_____. Ministério do Turismo. **Portaria n. 100, de 16 de junho de 2011**. Institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), estabelece os critérios de classificação destes, cria o Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass) e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.turismo.gov.br/portaria-n-100-de-16-de-junho-de-2011>>. Acesso em: 20 jul. 2018.

CAMPOS, J. R. V. **Introdução ao universo da hospitalidade**. Campinas: Papyrus, 2005.

CAMPOS, L. C. A. M.; GONÇALVES, M. H. B. **Introdução ao turismo e hotelaria**. São Paulo: SENAC, 1998.

CARDOSO, F. H. **Avança, Brasil**: proposta de governo. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2008. 172p.

CARVALHO, A. F. Políticas públicas em turismo no Brasil. **Sociedade e Cultura**, Goiânia, v. 3, n. 1-2, p. 97-109, jan./dez. 2000. Disponível em: <<https://www.revistas.ufg.br/fchf/article/view/458/442>>. Acesso em: 24 maio 2018.

CASIMIRO FILHO, F.; GUILHOTO, J. J. M. Matriz de insumo-produto para a economia turística brasileira: construção e análise das relações intersetoriais. **Revista Análise Econômica**, Porto Alegre, v.21, n.40, p. 227-263, set. 2003. Disponível em: <<https://seer.ufrgs.br/AnaliseEconomica/article/view/10743/6356>>. Acesso em: 20 abr. 2018.

CEARÁ. Secretaria do Planejamento e Gestão. **Mensagem à Assembleia Legislativa 2013**. Fortaleza: Seplag, 2013. Disponível em: <<https://www.seplag.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/14/2012/11/MensagemdoGovernador2013.pdf>>. Acesso em: 27 nov. 2017

CEARÁ. Secretaria do Turismo. **Demanda turística via Fortaleza**: Relatório de pesquisa. Fortaleza: SETUR, 2011.

_____. Secretaria do Turismo. **Indicadores turísticos 1995/2012**. Fortaleza: SETUR-CE.

_____. Secretaria do Turismo. **Indicadores turísticos 2008**. Fortaleza: SETUR, 2009.

_____. Secretaria do Turismo. **Indicadores turísticos 2015**. Fortaleza: SETUR, 2016.

_____. Secretaria do Turismo. **Indicadores Turísticos do Turismo no Ceará: 1995-2006**. Fortaleza: SETUR, 2007.

_____. Secretaria do Turismo. **Indicadores turísticos do turismo no Ceará: 1995-2006**, Fortaleza, 2007.

_____. Secretaria do Turismo. **Indicadores turísticos. 2016**. Disponível em: <<http://www.setur.ce.gov.br/categoria1/estudos-epesquisas/Indicadores%202012.pdf>>. Acesso em: 20 fev. 2018.

_____. Secretaria do Turismo. **Indicadores turísticos: 1995/2011**. Fortaleza: SETUR, 2011.

_____. Secretaria do Turismo. **Mercados emissores nacionais e internacionais**. Fortaleza: SETUR/CE, maio 2011.

_____. Secretaria do Turismo. **O turismo: uma política estratégia para o desenvolvimento sustentável do Ceará**. Fortaleza: SETUR/CE, 2007.

COOPER, C. **Turismo: princípios e prática**. Porto Alegre: Bookman, 2007.

CORIOLOANO, L. N. M. T. A intervenção do Estado do Ceará na atividade turística. In: LIMA, L. C. (Org.). **Da cidade ao campo: a diversidade do saber-fazer turístico**. Fortaleza: UECE, 1998. p.356-379.

_____. **O turismo nos discursos, nas políticas e no combate à pobreza**. São Paulo: Anablumme, 2006.

_____. Uma epistemologia para o estudo do turismo: a análise dos discursos. In: CORIOLOANO, L. N. M. T.; VASCONCELOS, F. P. (Orgs.). **O turismo e a relação sociedade-natureza: realidades, conflitos e resistências**. Fortaleza: EDUECE, 2007. p.314-326.

CORIOLOANO, L. N.; FERNANDES, L. M. F. Ações e contradições da realidade cearense. In: SILVA, J. B.; CAVALCANTE, T. C.; DANTAS, E. W. C. (Orgs.). **Ceará: um novo olhar geográfico**. 2. ed. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2007. p.383-410.

CRUZ, R. C. A. **Política de turismo e território**. 3. ed. São Paulo: Contexto, 2000.

DANTAS, E. W. C.; FERREIRA, A. L.; CLEMENTINO, M. L. M. (Coords.). **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010. 224p.

DENCKER, A. F.; VIÁ, S. C. **Pesquisa Empírica em Ciências Humanas**. São Paulo: Futura: 2002.

DUARTE, A. C. Regionalização: considerações metodológicas. **Boletim de Geografia Teorética**, Rio Claro, n.10, p.5-32, 1980.

DUARTE, V. V. **Administração de sistemas hoteleiros: conceitos básicos**. São Paulo:

EMPRESÁRIOS do setor hoteleiro tentam barrar aplicativo Airbnb em Fortaleza. **G1**, Fortaleza, 14 mar. 2017. Notícia. Disponível em: <<http://g1.globo.com/Ceará/noticia/2017/03/empresarios-do-setor-hoteleiro-tentam-barrar-aplicativo-airbnb-em-fortaleza.html>>. Acesso em: 16 nov. 2017.

FERREIRA, A.; OLIVEIRA, A. **Estruturação da matriz: insumo produto do turismo no Ceará**, 2002.

FERREIRA, A.; OLIVEIRA, A. **Impactos do turismo sobre o PIB do Ceará**. Fortaleza: SETUR/CE, 1996.

FIGUEIREDO, I. **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

GIARETTA, M. J. Hospedagem alternativa. In: TRIGO, L. G. G.; PANOSSO NETTO, A.; CARVALHO, M. A.; PIRES, P. S. (Orgs.). **Análises regionais e globais do turismo brasileiro**. São Paulo: Roca, 2005. p. 797-820.

_____. **Turismo da juventude**. São Paulo: Manole, 2003.

GIRÃO, R. **História econômica do Ceará**. Fortaleza: Instituto do Ceará, 1947.

GIRÃO, V. C. **As oficinas ou charqueadas no Ceará**. Fortaleza: Secretaria de Cultura e Desporto, 1984.

HOSPEDAGENS alternativas. Disponível em: <<http://hospitalidade.turismo.gov.br/imoveis.html>>. Acesso em: 10 set. 2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Economia do turismo: uma perspectiva macroeconômica 2003-2006**. Rio de Janeiro: IBGE, 2009. 57p. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv41912.pdf>>. Acesso em: 10 jun. 2018.

_____. **Economia do turismo: uma perspectiva macroeconômica 2000-2005**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008. 56p.

INSTITUTO DE PESQUISA E ESTRATÉGIA ECONÔMICA DO CEARÁ. **Ceará em números 2016**. Disponível em:

<http://www2.ipece.ce.gov.br/publicacoes/Ceará_em_numeros/2016/index.htm>.

_____. **Macrorregiões turísticas**. Disponível em:

<http://www2.ipece.ce.gov.br/atlas/capitulo1/11/images2x/1_1_13_macrorregioes_turisticas_ce.jpg>.

_____. Perspectivas da Economia Cearense para 2012. **IPECE Informe**, Fortaleza, n. 22, p.1-30, dez. 2011. Disponível em: <https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2012/12/Ipece_Informe_22_dezembro_2011.pdf>. Acesso em: 23 maio 2018.

INSTITUTO DE PLANJAMENTO DO CEARÁ. **I Plano integrado de desenvolvimento do turismo no Estado do Ceará**. Fortaleza: IPLANCE, 1979.

LOHMANN, G. Análise da literatura em turismo sobre canais de distribuição. **Revista Acadêmica**, Rio de Janeiro, v.1, n.2, p.1-14, 2006. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/oit/article/view/5614/4335>>. Acesso em: 20 jun. 2018.

MERCADO para segunda residência se fortalece. **Tribuna do Norte**, Economia, 29 fev.2008, p. 6.

MONTEJANO, J. M. **Estrutura do mercado turístico**. 2. ed. São Paulo: Roca, 2001.

MORAES, A. C. R. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil**. São Paulo: Annablume, 2007.

MOURA, F. C. A. **A economia do turismo e o seu impacto no produto interno bruto do Ceará**. 2007. 143 f. Dissertação (Mestrado em Economia) – Programa de Pós-Graduação em Economia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2007.

OLIVEIRA, A. A.; MORAIS, A. C. S.; PEREIRA, W. E. N. O processo de industrialização e urbanização da região metropolitana do Cariri: análise das cidades de Crato, Juazeiro do Norte e Barbalha. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 6., 2013, Santa Cruz do Sul. **Anais...** Santa Cruz do Sul: UNISC, 2013. p.1-13. Disponível em: <<https://www.unisc.br/site/sidr/2013/Textos/296.pdf>>. Acesso em: 10 out. 2017.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DO TURISMO. **Introdução ao Turismo**. São Paulo: Roca, 2004.

_____. **Turismo**. Disponível em: <<http://www.world-tourism.org>>. Acesso em: 05 out. 2017.

ORSI, L. C. O imobiliário turístico e as questões socioambientais como influência na hospitalidade: estudo de caso o nordeste brasileiro. In: CONGRESO DE LA SOCIEDAD DE INVESTIGADORES EN TURISMO DE CHILE, 2., 2008, Valdivia, Chile. **Anais...** Valdivia, Chile: Universidad Austral de Chile, 2008. p.77-94.

PAIVA, M. G. M. V. Análise de programas de turismo no Nordeste na perspectiva dos planejamentos participativo e estratégico. **Revista Econômica Nordeste**, Fortaleza, v.45, n.1, p.90-105, jan./mar. 2014. Disponível em: <https://www.bnb.gov.br/projwebren/Exec/artigoRenPDF.aspx?cd_artigo_ren=1423>. Acesso em: 14 nov. 2017.

_____. Análise do Programa de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste (Prodetur/NE) na perspectiva do planejamento estratégico. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v.44, n. 2, p. 197-213, mar./abr., 2010. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rap/v44n2/02.pdf>>. Acesso em: 20 mar. 2018.

_____. Inquietações sobre o turismo e o urbano na região Nordeste. In: LIMA, L. C. (Org.). **Da cidade ao campo: a diversidade do saber-fazer turístico**. Fortaleza: Uece, 1998. p.39-49.

PAIVA, W. L.; TROMPIERE NETO, N. **Indicadores econômicos 2015**. Fortaleza: IPECE, 2016. Disponível em: <http://www.ipece.ce.gov.br/estudos_economicos/indicadores_economicos/Indicadores_Economicos_2015.pdf>. Acesso em: 22 mar. 2018.

PETROCCHI, M. **Hotelaria: planejamento e gestão**. São Paulo: Futura, 2002.

REJOWSKI, M. (Org.). **Turismo no percurso do tempo**. São Paulo: Aleph, 2002.

RICARTE, O. O contrato de locação em vista da Lei do Inquilinato. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, v.9, n.28, abr 2006. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=1051>. Acesso em: 28 nov. 2017.

ROCHA, M. E. B.; LIMA, A. C.; FEITOSA, D. A. O impacto do Turismo na economia: O caso do Ceará, 2002-2005. In: ENCONTRO ECONOMIA DO CEARÁ EM DEBATE, 4., 2008, Fortaleza. **Anais...** Fortaleza: IPECE, 2008. p.1-16. Disponível em: <http://www2.ipece.ce.gov.br/encontro/artigos_2008/25.pdf>. Acesso em: 28 nov. 2017.

SANTOS, F. M. **Geografia das redes hoteleiras: mundo, Brasil e Santa Catarina**. 2012. 399 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2012. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/100551/312900.pdf?sequencia=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

SANTOS, G. E. O.; KADOTA, D. K. **Economia do turismo**. São Paulo: Aleph, 2012.

SILVA, J. B. Região metropolitana de Fortaleza. In: SILVA, J. B.; CAVALCANTE, T. C.; DANTAS, E. W. C. (Orgs.). **Ceará: um novo olhar geográfico**. 2. ed. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2007. p.35-55.

SILVA, L. C. R. **Os meios de hospedagem em Salvador: distribuição espacial ao longo de sua história**. 2007. 169 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2007. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/17803/1/Luis%20Cl%C3%A1udio%20Requi%C3%A3o%20da%20Silva.pdf>>. Acesso em: 14 nov. 2017.

SILVEIRA, C. E.; PAIXÃO, D. L. D.; COBOS, V. J. Políticas públicas de turismo e a política no Brasil: singularidades e (des) continuidade. **Ciência e opinião**, v.3, n.1, jan./jun. 2006. Disponível em: <<http://cienciaeopinio.vp.edu.br/arquivos/cienciaeopinio/file/volume4>>. Acesso em: 15 Jan. 2012.

SOUZA, M. S. Ceará: bases de fixação do povoamento e crescimento das cidades. In: SILVA, J. B.; CAVALCANTE, T. C.; DANTAS, E. W. C. *et al.* (Orgs.). **Ceará: um novo olhar geográfico**. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2005. p.13-31.

SOUZA, S. C. **A lei do inquilinato comentada**. 6. ed. Rio de Janeiro: GZ, 2010.

TACHIZAWA, T.; POZO, H.; VICENTE, A. J. O uso de tecnologias da informação em hotéis de pequeno porte: um estudo multicaso. **Organização em Contexto**, São Bernardo do Campo, v. 9, n. 17, p.31-57, jan./jun.2013. Disponível em: <https://www.metodista.br/revistas/revistas-ims/index.php/OC/article/view/3770/pdf_66>. Acesso em: 20 nov. 2017.

TELES, J. A. **Evolução recente do turismo no Ceará**. Fortaleza: SETUR, 2006.

TULIK, O. **Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada**. São Paulo: Roca, 2005.

TURISMO mercado aquecido. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 23 ago. 2015. Caderno 6. Disponível em: <<http://inclusaoprofissional.diariodonordeste.com.br/v7/cadernos-especiais/caderno-6/referencia-cearense-hotelaria-consolidacao/>>. Acesso em: 17 out. 2017.

VICENTE, J. A. **Fundamentos e dimensões do turismo**. 8. ed. São Paulo: Ática, 2002.

APÊNDICE

APÊNDICE A – Formulário de pesquisa direta com turistas

The screenshot shows a Google Forms interface for a survey titled "Aluguel de Imóveis Por Temporada". The form is in Portuguese and is currently being edited. The header of the form includes the title and a description: "Esta é uma pesquisa para dissertação de Mestrado realizado com turistas que alugaram imóveis por temporada no Ceará como meio de hospedagem, buscando identificar o perfil e os motivos de escolha dessa opção de hospedagem. Seu nome e suas respostas não serão divulgadas, vou publicar apenas os quantitativos e percentuais levantados. Tendo em vista que você utilizou esse meio de hospedagem em sua visita ao Ceará, conto com sua colaboração." The form is attributed to "FRANKLIN ALVES FERREIRA - Mestrando". The form is currently showing the "PERGUNTAS" (Questions) tab, and there are 176 "RESPOSTAS" (Responses). The first question is "Nome: *" (Name: *), which is a text input field. The second question is "Sexo: *" (Sex: *), which is a radio button selection with two options: "Masculino" (Male) and "Feminino" (Female). The form is displayed in a browser window with several tabs open, including "Roda Viva | Cirr...", "Meu Drive - Goog...", "Aluguel de imóveis...", "CasaFérias - Alugu...", and "Decolar.com". The browser's address bar shows the URL "https://docs.google.com/forms/d/15_9p_wA3o2ZGjjRYR7C1y9qLgoWo2jLDrmHEROnXSNk/edit". The Windows taskbar at the bottom shows the search bar and several application icons, including Chrome, Edge, and Word. The system tray shows the time as 23:18 on 29/05/2018.

Aluguel de Imóveis Por Temporada

Esta é uma pesquisa para dissertação de Mestrado realizado com turistas que alugaram imóveis por temporada no Ceará como meio de hospedagem, buscando identificar o perfil e os motivos de escolha dessa opção de hospedagem. Seu nome e suas respostas não serão divulgadas, vou publicar apenas os quantitativos e percentuais levantados. Tendo em vista que você utilizou esse meio de hospedagem em sua visita ao Ceará, conto com sua colaboração.

FRANKLIN ALVES FERREIRA - Mestrando

Nome: *

Texto de resposta curta

Sexo: *

Masculino

Feminino

The screenshot shows the same Google Forms interface as above, but now displaying the "Faixa Etária: *" (Age Range: *) question. This question is a radio button selection with four options: "Até 30 anos", "31 a 40 anos", "41 a 50 anos", and "Acima de 50 anos". Below this is the "Estado Civil: *" (Marital Status: *) question, which is a radio button selection with four options: "Casado", "Solteiro", "Separado/Divorciado", and "Viúvo". The form is still in the "PERGUNTAS" (Questions) tab, and the "RESPOSTAS" (Responses) count remains at 176. The browser window and taskbar are identical to the previous screenshot, showing the same tabs, address bar, and system tray information.

Aluguel de Imóveis Por Temporada

Faixa Etária: *

Até 30 anos

31 a 40 anos

41 a 50 anos

Acima de 50 anos

Estado Civil *

Casado

Solteiro

Separado/Divorciado

Viúvo

Roda Viva | Ciri... x Meu Drive - Goog... x Aluguel de imóveis... x Aluguel de Imóveis... x Aluguel de imóveis... x CasaFérias - Alugu... x Decolar.com x

Seguro | https://docs.google.com/forms/d/15_9p_wA3o2ZGjjRYR7C1y9qLgoWo2jLDrmHEROnXSNk/edit

Aluguel de imóveis por temporada

Todas as alterações foram salvas no Google Drive

PERGUNTAS RESPOSTAS 176

ENVIAR

Motivo da Viagem *

- Visita a parentes / amigos
- Passeio / Lazer
- Negócio / Trabalho
- Congresso / Cursos / Eventos
- Outro

Acompanhantes da viagem - Sociabilização *

- Sozinho
- Família
- Amigos
- Família e Amigos
- Excursão
- Com parceiro(a)
- Outros...

Windows 10 taskbar: Digite aqui para pesquisar, taskbar icons, system tray: 23:19, 29/05/2018, POR PTB

Roda Viva | Ciri... x Meu Drive - Goog... x Aluguel de imóveis... x Aluguel de Imóveis... x Aluguel de imóveis... x CasaFérias - Alugu... x Decolar.com x

Seguro | https://docs.google.com/forms/d/15_9p_wA3o2ZGjjRYR7C1y9qLgoWo2jLDrmHEROnXSNk/edit

Aluguel de imóveis por temporada

Todas as alterações foram salvas no Google Drive

PERGUNTAS RESPOSTAS 176

ENVIAR

Grau de Instrução *

- Superior
- Ensino Medio
- Fundamental
- Outro

Meio de transporte utilizado na viagem *

- Avião
- Ônibus
- Automóvel
- Outro

Windows 10 taskbar: Digite aqui para pesquisar, taskbar icons, system tray: 23:20, 29/05/2018, POR PTB

The image shows a web browser window displaying a Google Forms survey. The browser's address bar shows the URL: https://docs.google.com/forms/d/15_9p_wA3o2ZGjjRYR7C1y9qLgoWo2jLDrmHEROnXSNk/edit. The form title is "Aluguel de imóveis por temporada". The form is currently in the "PERGUNTAS" (Questions) view, with "RESPOSTAS" (Answers) showing 176 responses. The survey content is as follows:

Qual o motivo de você escolher aluguel de imóveis por temporada em vez de hotel? (pode marcar mais de uma alternativa)

- Melhor custo/benefício
- Mais Privacidade
- Mais espaço
- Ter uma cozinha privativa
- Reunir família e/ou amigos em um mesmo ambiente
- No local/bairro não possui hotéis ou possuem poucas opções de hotel
- Outros

Caso você tivesse que se hospedar em um hotel com sua família e/ou amigos, em vez de alugar um imóvel por temporada, você conseguiria viajar?

- Sim, mas passaria menos dias no hotel.
- Sim, e passaria o mesmo tanto de dias no hotel
- Não viajaria

The Windows taskbar at the bottom shows the search bar with the text "Digite aqui para pesquisar", several application icons, and system tray information including "POR PTB" and "23:21 29/05/2018".