

# Processo de produção e desenvolvimento do resort: Entre o produto turístico, o produto urbanístico e o produto imobiliário

**Production and development process of the resort:** Between the tourism product, the urban product and the real estate product

CÉLIA SOUSA MARTINS \* [celiasousamartins@gmail.com]

**Palavras-chave** | Resort, produto turístico, produto urbanístico, produto imobiliário, desenvolvimento turístico, zonas costeiras

**Objetivos** | A transformação produzida no território a partir da expansão do fenómeno turístico é apelada por muitos autores (Vera et al., 1997; Leite, 2008; Nahrath & Stock, 2012) de «*turistificação do território*», na qual estão subjacentes dois processos de produção e desenvolvimento de lugares turísticos: por um lado, a transformação de lugares pré-existentes em função do turismo e por outro, a criação de lugares *ex nihilo* para promover o turismo (Équipe MIT, 2002; Stock et al., 2003; Stock & Lucas, 2012). Esta investigação centra-se na segunda modalidade, focada no *resort*, i.e., empreendimentos turísticos com uma gestão integrada, de grande dimensão territorial e implantados à margem da estrutura urbana (Carvalho, 2015). A exploração do tema justifica-se pela necessidade de aprofundar o conhecimento deste modelo de urbanização turística que se revela ainda escasso devido à sua contemporaneidade. Neste âmbito, são estabelecidos dois objetivos principais: (i) Desenvolver uma reflexão sobre a essência do processo de produção do *resort*, tendo por base a exploração de uma leitura concetual, construída a partir da ideia que o *resort* pode ser interpretado à luz de um produto com base no trinómio *turístico, urbanístico e imobiliário*. Esta narrativa de ideias é composta pela projeção do produto turístico que pressupõe a oferta de bens e serviços motivando a deslocação de uma procura; do produto urbanístico de carácter monofuncional mas com uma identidade própria, reproduzindo um espaço que rompe com a vida social quotidiana e; do produto imobiliário pela sua manifesta presença para fins de segunda residência ou de exploração turística; e ainda (ii) Analisar a evolução de cada uma destas componentes, determinando em que medida influenciam a forma e a gestão do modelo de urbanização *resort* em Portugal, desde a sua origem, que remonta à década de 60 do século XX, até o presente.

**Metodologia** | A metodologia assenta numa abordagem concetual exploratória em torno do conceito de “produto” que tem sido recorrentemente aplicado na literatura científica. A análise das diferentes

\* **Bolseira de programa de doutoramento** financiado pela Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT) na área do urbanismo pela Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa e **membro colaborador** do Centro de Investigação em Arquitetura, Urbanismo e Design (CIAUD)

perspetivas e o entendimento dos princípios estruturantes dão maior segurança à relação que se pretende estabelecer entre a tríade “turístico, urbanístico e imobiliário” e o objeto empírico. A articulação da visão concetual com as diferentes gerações de resort, resultantes da génese e evolução do processo de desenvolvimento, é ilustrada recorrendo a casos de estudo, nomeadamente: Praia d’el Rey e Bom Sucesso Resort (Óbidos); Tróia Resort e Pestana Tróia (Grândola) e; Vale de Lobo e Quinta do Lago (Loulé). Para este efeito, recorrendo a uma abordagem histórica, são analisados os processos e as práticas que estão na origem das lógicas espaciais e de funcionamento, assim como das condições que determinaram a produção do *resort*, em termos de regulação e mercado.

**Principais resultados e contributos** | Este estudo providencia uma inovadora sistematização teórica formulada a partir de três dimensões que se interrelacionam e congregam para um novo entendimento do *resort*: (i) um produto turístico desenvolvido na ótica da política económica do turismo para satisfazer as necessidades da procura (ii) um produto urbanístico resultante dos processos que ditaram a conceção e desenvolvimento dos empreendimentos; e (iii) um produto imobiliário que assume um valor determinante para a sustentabilidade económica da componente turística. Esta perspetiva possibilita, assim, uma compreensão crítica da evolução do processo de produção do *resort*, em termos de políticas e práticas urbanísticas.

**Limitações** | Existem diferentes entendimentos da noção de *resort* decorrentes do contexto geográfico. Este estudo está enquadrado pelas circunstâncias nacionais, o que não implica um maior favorecimento. O termo *resort* só foi delimitado juridicamente a partir de 2008 enquanto designação legal alternativa dos conjuntos turísticos e já foi alvo de alteração quanto aos critérios que qualificam estes tipos de espaços. Daí que se tenha recorrido a um sentido mais lato para incluir outras realidades que extravasam os limites impostos pelos atuais critérios legais. Esta complexidade e instabilidade concetual que se verifica de um modo generalizado em torno da temática do turismo causam algum ruído na prossecução da investigação.

**Conclusões** | O modelo conceptual tripartido proposto nesta investigação representa a natureza complexa, dinâmica e multifacetada do *resort* que se assume, simultaneamente, como produto turístico, urbanístico e imobiliário, no sentido de promover o consumo e a experiência turística recorrendo a bens e serviços orientados para as necessidades de uma procura. Esta conceção introduz do ponto de vista territorial, outras lógicas em termos de forma, dinâmica e funcionalidade que os distingue dos núcleos turísticos tradicionais e da tradicional urbanização turística. A compreensão crítica do processo de produção do *resort*, sob esta perspetiva, reforça a necessidade de uma articulação integrada destas três dimensões consideradas fundamentais para a sustentabilidade deste tipo de assentamento e aponta para a existência de contradições nos respetivos modos de produção e apropriação que carecem de maior entendimento em estudos futuros.

## Referências |

- Carvalho, J-M. (2015). The regulation of tourism settlements in the Portuguese territory: trade-offs and inefficiencies. *Sustainable Development and Planning*, VII, 941-952. ISBN:978-1-84564-924-1;
- Équipe MIT (2002). *it Tourisme 1 : Lieux communs*. Paris. Belin; Item Leite, N. (2008). *Turismo e território: Um estudo sobre a turistificação de Portimão (Algarve/Portugal) a partir da geografia do turismo*. Faculdade de Letras da

Universidade de Lisboa;

Nahrath S. & Stock M. (2012) Urbanité et tourisme : une relation à repenser. *Espaces et Sociétés*, 3 n° 151, p. 7-14.  
DOI : 10.3917/esp.151.0007 ;

Stock M. & Lucas L. (2012). La double révolution urbaine du tourisme. *Espaces et Sociétés*, 2012 / 3 n° 151, 15-30.  
DOI : 10.3917/esp.151.0015 ;

Stock, M. (coord) et al. (2003). *Le tourisme. Acteurs, lieux et enjeux*. Paris. Belin.

Vera F. (coord.) et al. (1997). *Análisis territorial del turismo: una nueva geografía del turismo*. Ariel. ISBN 84-344-3455-5