

AS LEIS MUNICIPAIS COMO FATOR DE REGULAMENTAÇÃO DA EXPANSÃO HOTELEIRA – O CASO DE SÃO PAULO

Júlio César Butuhy (Julio.cbutuhy@sp.senac.br)

Mestrando em Hospitalidade pela Universidade Anhembi Morumbi – UAM/SP; Especialista em Administração Hoteleira (2000) pela Faculdade SENAC de Turismo e Hotelaria de São Paulo.

Professor do Centro Universitário SENAC de São Paulo, Faculdade de Turismo, Hotelaria e Gastronomia de São Paulo/SP; Centro Universitário Salesiano de São Paulo, faculdade de Turismo de Lorena/SP

RESUMO

Este texto aponta algumas reflexões a respeito da "explosão" de oferta dos meios de hospedagem, surgida principalmente entre 1997 e 2000, e suas conseqüências diretas na sustentabilidade social e econômica da hotelaria (hotéis e flats) nas grandes cidades brasileiras, em especial na cidade de São Paulo.

Inicialmente, enfoca os motivos mais citados para a queda de ocupação e rentabilidade dos meios de hospedagem e quais destes possuem relações econômicas e sociais diretas com as grandes cidades.

Em seguida, são apresentadas as teorias que tratam do planejamento turístico e suas idéias relacionadas ao âmbito municipal, analisando os argumentos a favor do controle e intervenção no desenvolvimento turístico.

Por fim, analisa o exemplo de Cingapura, que viveu situação semelhante a existente hoje no mercado de hospedagem paulistano, traçando um parâmetro com a situação em discussão, citando dois exemplos de intervenções ocorridas em municípios do estado de São Paulo através do uso de leis locais, analisando o que versam estas leis sobre o direito do município de atuar como órgão de regulamentação de atividades econômicas dentro do seu território.

Palavras-chave: Hotelaria; Leis; São Paulo.

ABSTRACT

This text points some reflections concerning the "offer explosion" of hotels occurred mostly between 1997 and 2000, and its direct consequences in social and economic sustainability of the hotel management (hotels and flats) in the great Brazilian cities, especially in the city of São Paulo.

Initially, it focuses most in the reasons pointed for the fall in the occupation and profitability of the hotels and which ones of these have direct economic and social relations with the great cities.

Soon after, it introduces the theories that care for the tourist planning and its ideas related to municipal scope, analyzing the arguments in favor of the control and intervention in the tourist development.

Finally, it analyzes the example of Singapore, which went through similar situation to the one existing today in the hospitality market in São Paulo, tracing a parameter with the situation in discussion, presenting two interventions examples occurred in

municipal districts of the state of São Paulo through the use of local laws, which deals with the right of the municipal district to act as regulation organ of economic activities inside its territory.

Key-words: Hotel management; Laws; São Paulo.

INTRODUÇÃO

Muito se tem falado, nestes últimos anos, sobre a ininterrupta e gradativa diminuição das taxas de ocupação e da rentabilidade dos meios de hospedagem localizados nas grandes cidades e capitais brasileiras, tendo sido este o assunto mais debatido no 46º Congresso brasileiro de hotéis - CONOTEL, realizado em setembro de 2004, na cidade de São Paulo.

De acordo com Duarte (1996), os meios de hospedagem são importantes atores dentro do sistema conhecido como “*trade* turístico”. Este sistema é integrado por um grupo de empresas, basicamente privadas, compostas por agências de viagem, operadoras turísticas, transportadores, meios de hospedagem e organizadores de eventos..

Juntas, estas empresas procuram criar as condições necessárias para que os turistas possam deslocar-se e acomodar-se dignamente, através do atendimento das suas necessidades pessoais. Se um destes atores do “*trade* turístico” entra em crise (principalmente por motivação econômica), ou o atendimento ao turista fica prejudicado, a “cadeia” de atividades que deveria garantir a satisfação do turista fica comprometida.

Como forma de evitar o fim do empreendimento comercial que dirige, o empresário inicia um processo de “corte de custos”, na tentativa de se adaptar a tempos menos promissores. Isto feito, o negócio entra no ciclo vicioso de “corte de custos”, que diminui os serviços ao turista que por sua vez, fica insatisfeito com o preço pago e diminui a utilização do hotel, que corta mais custos e assim por diante.

A queda da qualidade dos serviços e da conservação da estrutura física vai lentamente solapando um dos pilares no qual o fenômeno social denominado turismo se sustenta e se desenvolve.

As metrópoles e a diminuição da demanda por hospedagem

De acordo com a Consult Hotelaria, empresa especializada em consultoria de hotéis e flats, vários são os motivos apontados para as quedas de receita e ocupação, sendo estes mais ligados a problemas de ordem macroeconômica e tecnológica (Casaco, 2003).

São citados principalmente: a queda da atividade econômica, a perda generalizada de poder aquisitivo da população, a evolução da tecnologia de comunicação por áudio e vídeo que, por consequência, diminuiu a constante necessidade de deslocamentos, o corte de custos das empresas, a falta de grandes centros de convenções e congressos que possam atrair grandes eventos internacionais para as metrópoles.

Outros dois importantes fatores que influenciam a atual situação hoteleira é a mudança de várias empresas das grandes cidades para localidades próximas e o crescimento totalmente desordenado da oferta de meios de hospedagem.

Dentre estes motivos apresentados, dois são específicos das metrópoles, sendo ambos discutidos atualmente como essenciais para o planejamento turístico das grandes cidades brasileiras, pois ambos estão, em maior ou menor escala, relacionados diretamente a sustentabilidade econômica local.

Um destes motivos, em especial, poderia ser resolvido pelas autoridades municipais, sem que houvesse a necessidade de uma legislação estadual ou federal específica que causasse uma intervenção direta, como forma de solucionar o problema.

O primeiro motivo, a mudança de várias empresas das grandes cidades para localidades próximas ou do interior, foi largamente discutido por Sassen, Veltz, Borja e Castells (pesquisadores do urbanismo do século XX) ainda nas décadas de oitenta e noventa, quando escreveram a respeito das “cidades globais” (*apud* Compans, 1999). Estes pesquisadores deixavam claro em seus trabalhos, que não se tratava de um exercício de futurologia, mas sim de uma constatação clara, baseada em dados de conhecimento público, das mudanças econômicas e geográficas do capital produtivo e especulativo mundial, a partir principalmente dos anos 1970.

Ainda de acordo com estes pesquisadores, estas cidades, no futuro, deixariam de ter sua força econômica e de empregos nas indústrias, devido à mudança do modelo industrial para o terciário avançado, ou seja, um gradativo aumento de empresas no setor de serviços em detrimento das plantas industriais.

Esta transformação fora vivida, anos antes, por cidades díspares entre si, como Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Milão e Barcelona, tendo, como principal ponto em comum o fato de serem grandes cidades. Ao analisar os exemplos, os autores consideraram que este processo seria inevitável, atingindo, cedo ou tarde, toda e qualquer grande metrópole (*apud* Compans, 1999).

Outro autor também preconizava um futuro pouco otimista para os hotéis de negócios, situados principalmente nas grandes cidades, quando afirmou que as viagens à negócios poderiam vir a diminuir no futuro, em contrapartida há um provável aumento do fluxo de lazer.

Segundo Gates (1995) a facilidade de conexão em qualquer lugar do mundo permitiria um afastamento maior do local de trabalho, pois as pessoas poderiam tirar férias trabalhando, estando em constante comunicação com a sua empresa. O turista e o turismo iriam mudar, apesar de que a quantidade de viagens provavelmente continua-se praticamente a mesma.

Esta distribuição das viagens, prevista pelo autor, ainda não atingiu diretamente o ramo dos hotéis de negócios, mas em algumas metrópoles, já se pode notar uma mudança no perfil dos hóspedes. São Paulo, que seria segundo Borja & Castells (*apud* Compans, 1999) uma destas “cidades globais”, no caso São Paulo, teve, em novembro de 2003, uma confirmação desta transformação.

A reportagem “São Paulo muda o seu perfil econômico” , baseada em informações coletadas pelo Governo do Estado de São Paulo, quando do fechamento do Estudo da Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados, da Secretaria Estadual de Economia e Planejamento, mostra uma perspectiva realista do futuro acima descrito.

Este estudo, “(...) confirma a tendência, ao mostrar que dos US\$ 4,1 bilhões de investimento industriais anunciados para o Estado no primeiro semestre, 75% destinavam-se a cidades no interior.

Na área de serviços, onde os investimentos anunciados no mesmo período ficaram em US\$ 3,1 bilhões, cerca de 60% destinavam-se à região metropolitana de São Paulo” (Limeira, p.6, 27/11/2003).

Pelos dados apresentados, este aparenta ser um caso irreversível da redução das plantas industriais na capital paulista em contrapartida ao aumento das empresas prestadoras de serviços.

Uma das conseqüências imediatas, que está diretamente envolvida na queda das taxas de ocupação e rentabilidade dos meios de hospedagem é a sensível diminuição de acordos e transações comerciais, treinamentos, convenções e grandes eventos, sendo estes as principais molas propulsoras das viagens de negócios e, por conseqüência, da necessidade de acomodações em hotéis de negócios.

A perda deste hóspede para os hotéis de cidades próximas as novas plantas industriais, está contribuindo fortemente para a baixa ocupação nos hotéis das metrópoles, acumulando prejuízos para proprietários dos empreendimentos e investidores.

Esta mudança de hospedagem, não está se refletindo em termos de ganhos para a hotelaria destas cidades próximas as novas plantas, pois alguns destes novos centros de industrialização e tecnologia, também estão sofrendo com o aumento desenfreado e descontrolado da oferta de novos meios de hospedagem.

O outro motivo freqüentemente citado, é o crescimento desordenado da oferta de meios de hospedagem nas grandes cidades.

Em artigo escrito em junho, são citados vários empresários e dados da hotelaria paulistana, com notícias pouco auspiciosas. Somente em um ano, a taxa de ocupação caiu de 60% para 45%, as diárias tiveram perda real de 15% e vinte hotéis fecharam as portas, apenas na região central da cidade (Limeira, 2003).

Além disso, nos últimos três anos a oferta de flats dobrou de 15 para 30 mil unidades, causando um encolhimento no quadro de funcionários que trabalham nesta atividade, em aproximadamente 20%. Mesmo assim, uma grande rede hoteleira internacional, que confirma a existência de uma superoferta de leitos, garante que continuará com os projetos de expansão.

Também no mesmo mês, a reportagem “Dono de flat está com um mico nas mãos”, mostrou a situação preocupante dos pequenos investidores de flats, os principais impulsionadores do “boom” imobiliário deste modelo de meio de hospedagem (Fogaça, p. 04, 29 junho 2003).

Muitos destes empreendimentos, não têm gerado rendimento suficiente nem sequer para pagar despesas de IPTU ou de condomínio, obrigando os proprietários a efetuarem constantes aportes de capital ao empreendimento, para garantir o mínimo de conservação do seu imóvel e, assim, diminuir a desvalorização do seu investimento.

O que antes deveria ser uma fonte segura de renda, tornou-se um sorvedouro de dinheiro, um “buraco negro” para as finanças, uma preocupação a mais para o pequeno e desavisado investidor que, outrora acreditou nas promessas de rentabilidade eterna.

Propaganda recente, veiculada por uma emissora de rádio do Vale do Paraíba paulista, informava ao investidor que ele poderia esquecer os problemas com a previdência social e respectiva aposentadoria, se investisse na compra de uma unidade habitacional de um hotel econômico.

É este motivo, especificamente, que este artigo se propõe a discutir. Qual a responsabilidade dos municípios na gestão e ou intervenção no desenvolvimento turístico, através principalmente do uso da “constituição municipal”, a Lei orgânica do município, capaz de permitir um desenvolvimento menos traumático do turismo municipal.

A Lei Orgânica tem como uma de suas premissas básicas, a evolução harmoniosa do desenvolvimento turístico sustentável, social e econômico, através do planejamento com viés sustentável.

Torna-se argumentar que controlar e intervir nos processos de desenvolvimento econômicos municipais, não pode ser visto como uma obstrução à economia de livre mercado, mas sim o cumprimento de uma das principais tarefas de um governo, que é a de controlar e tornar possível um desenvolvimento harmonioso da economia local, incluindo neste desenvolvimento, a atividade turística.

O planejamento turístico e o município

Para compreendermos o termo planejamento, algumas definições mais citadas no turismo devem ser apresentadas, pois o pioneirismo delas enveredou por tentar desenvolver a consciência turística no nível privado, público e governamental.

De acordo com Dror, planejamento é uma tomada de decisão que tenta vislumbrar um futuro preferido (in Hall, 2001, p.24). Deste modo, podemos dizer que o planejamento é a tentativa de orientar o crescimento de uma atividade, de modo que se garantam determinadas finalidades (Bissoli, 2002).

Um outro exemplo, mais amplo e técnico para definir planejamento, é fornecido por Ramos (1996): "Constitui um pressuposto da troca de informação e da coordenação de atividades interdependentes; uma vez que as atividades dos diferentes agentes econômicos são interdependentes, o planejamento representa um ótimo veículo para análise dessa interdependência e para a compatibilização dos interesses em questão". (apud Bissoli, p.25, 2002).

Já Ruschmann comenta que, "No turismo, o plano de desenvolvimento constitui o instrumento fundamental na determinação e seleção das prioridades para a evolução harmoniosa da atividade, determinando suas dimensões ideais, para que a partir daí se possa estimular regularmente ou restringir sua evolução". (apud Bissoli, 2000, p.35).

Assim conclui-se destes exemplos, que o planejamento é um importante fator de organização do crescimento econômico, mas também funcionaria como um ponto fundamental na intervenção em uma determinada atividade econômica.

A subordinação do planejamento turístico aos interesses e desejos da comunidade local já foi citada por outros autores.

Medeiros tem uma visão bem definida, quando diz que "(...) planejar implica basicamente numa intervenção deliberada, tendo como base o conhecimento racional dos processos sócio econômicos, que se permitem à transformação de uma região de acordo com os interesses e aspirações de desenvolvimento da comunidade. Ao realizar-se qualquer alteração no planejamento da atividade turística devem-se ter objetivos prioritários". (apud Reis (org.), 2003, p.p. 14-15).

Dentre alguns dos objetivos prioritários definidos por Medeiros (2003), dois fazem diretamente menção aos benefícios econômicos e a sustentabilidade turística, devendo ser citados especificamente:

- “A melhoria na qualidade de vida da população local, através dos benefícios econômicos gerados pela atividade turística (...) fazer com que empreendimento turístico seja rentável, de forma a garantir o compromisso dos empresários com a sustentabilidade” (apud Reis (org.), 2003, p.15).

O planejamento turístico traz muitos benefícios para a comunidade local, principalmente quando permite vislumbrar como e qual pode ser o caminho que se deseja seguir, mesmo podendo trazer, no seu bojo, um possível risco de exclusão social e econômica.

Segundo Bissoli (2002, p.35), “(...) Há vários benefícios específicos e importantes na elaboração do planejamento e, no caso do turismo, essas vantagens incluem: otimização e equilíbrio dos benefícios econômicos, ambientais e sociais do turismo, com distribuição eqüitativa desses benefícios para a sociedade, minimizando possíveis problemas no setor” (2002, p.33 e 34).

Além disso, o planejamento turístico é um processo importante para o desenvolvimento do turismo, necessitando para o seu pleno funcionamento, de vontade política e da real decisão de todos aqueles que estão envolvidos com o turismo, ajudando a definir:(...) Ações para a resolução de problemas de um espaço turístico que se encontre em estágio de saturação” (Bissoli, 2002, p.35).

É nítida, pelas idéias anteriormente apresentadas, a existência de uma percepção clara de que o planejamento pode, em muito, contribuir para a existência de um desenvolvimento harmônico das empresas que estão envolvidas com o turismo, dentro do âmbito local.

Uma falha na condução ou desenvolvimento do planejamento turístico pode causar um atraso no alcance dos objetivos esperados pela comunidade e/ou pelo poder público municipal.

O turismo se constituiu em um meio muito eficaz para o alcance de objetivos de diferentes atividades. De modo geral, não se pode esquecer que o turismo pode, e tem sido muito empregado pela classe política, para fins diversos.

Beni (2001) cita como exemplos específicos a este assunto ora tratado, o alcance de objetivos puramente econômicos (desenvolvimento nacional, regional e local), o cumprimento de metas no campo social (geração de empregos, redistribuição de renda e descanso) e no campo político (projeção da imagem no exterior, salvaguarda da segurança nacional, integração nacional etc.).

Os conceitos defendidos pelo autor são importantes para ajudar a entender por que os governos locais não se interessam (dentro dos temas acima citados para o planejamento turístico) em intervir no aumento excessivo da oferta de um dos componentes do “*trade*”, mesmo quando uma comunidade sofre com problemas estruturais nesta atividade econômica.

O exemplo de Cingapura e o uso da lei orgânica do município de São Paulo

A atual queda de ocupação e rentabilidade, pela qual passam os meios de hospedagem das metrópoles brasileiras, não é um processo exclusivo nacional.

De acordo com Khan, na década de 1980, a rede hoteleira da cidade-estado de Cingapura viveu um trauma econômico muito parecido com a atual crise brasileira. Devido à rápida expansão da economia entre as décadas de 1960 e 1970 e o conseqüente aumento da entrada de visitantes, a oferta de quartos da hotelaria local expandiu-se rapidamente e sem nenhum controle, baseada no otimismo generalizado de novos investidores e na expansão excessiva da oferta dos hotéis já instalados (*apud* Tyler et alii, 2001).

A taxa de ocupação em 1980 era de aproximadamente 86%, mas caiu para perto de 65%, apenas seis anos depois. Neste período, as taxas de ocupação e as diárias médias dos hotéis foram as menores de todo o continente asiático. As taxas só melhoraram quando houve, por parte dos investidores, uma forte retração na construção de hotéis.

Khan, ainda afirma que, mesmo tendo recuperado a diária média e as taxas de ocupação, as bases da hotelaria ainda estão enfraquecidas, pois a rentabilidade da indústria declinou sensivelmente, em razão da considerável elevação dos custos operacionais, havendo entre os gerentes de hotéis uma forte preocupação com o

aumento crescente das despesas e a queda de qualidade dos serviços, devido à falta de mão de obra qualificada (*apud* Tyler et alii, 2001).

A descrição acima mostra de maneira significativa uma fase crítica passada pela rede hoteleira de Cingapura, que até o início dos anos 2000, ainda se fazia sentir.

O aumento descontrolado da oferta de leitos, um dos principais problemas vividos pela economia turística de Cingapura, atinge hoje as metrópoles brasileiras; a expansão descontrolada de leitos por parte de novos hotéis e flats, à revelia do interesse da comunidade, continua, mesmo nos dias atuais.

Hall (2001) defende que uma ordenação territorial a ser proposta para uma determinada região deve assegurar ao governo local, o controle e a execução no que lhe seja concernente à organização do espaço geográfico, com apoio nos seguintes aspectos:

- Política de desapropriação de terras para evitar a especulação imobiliária,
- Disciplinar a urbanização a fim de ordenar o uso do solo,
- Os financiamentos devem ser coordenados para que existam investimentos em determinadas locais e atividades econômicas e,
- Entrosamento contínuo de todos os órgãos públicos e privados que atuam na região.

Também Barreto (2000) cita, como uma das etapas do planejamento de núcleos turísticos, a escolha de alternativas de intervenção.

Existem exemplos, tanto na esfera federal como na esfera municipal do Brasil, de uso de leis que, de alguma forma, controlaram ou proibiram a proliferação de meios de hospedagem ou seus congêneres.

O mais famoso e também um dos piores exemplos que se pode citar, pertence à esfera federal, ocorrido mais precisamente no ano de 1946. No dia 30 de abril de 1946, o então Presidente da República, Eurico Gaspar Dutra, determinou, através do decreto lei 9.215, a proibição do funcionamento dos cassinos no Brasil.

Esta determinação presidencial, ocorrida mais por discutíveis motivos religiosos e morais, do que por algum ornamento econômico e/ou social, causou de imediato o desemprego de mais de 40.000 trabalhadores, diretos e indiretos, sendo

o principal causador da estagnação da hotelaria nacional nas décadas de 1940 e 1950 (Dória, 1991).

Talvez para evitar, no futuro, que outro presidente cometa novo “crime” contra o turismo nacional, a constituição de 1988, tem um de seus artigos, destinado especificamente à atividade turística:

“... art.180 – A união, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios promoverão e incentivarão o turismo como fator de desenvolvimento social e econômico” (BRASIL, 1988:2000).

No estado de São Paulo, existem dois exemplos de restrição turística que podem ser citados: os municípios de Santo André, na grande São Paulo, e a própria capital, a cidade de São Paulo.

A primeira fazia proibição até poucos anos atrás, da existência de hotéis dentro dos seus limites. Esta decisão fez com que todos os investimentos destinados a incrementar a hotelaria da cidade fossem redistribuídos para as outras cidades da região ABC Paulista, direcionados principalmente para cidade de São Bernardo do Campo, que desenvolveu um parque hoteleiro com quase mil leitos.

É peculiar o fato de que o primeiro empreendimento inaugurado após a liberação da construção de meios de hospedagem na cidade, seja administrado por uma marca estrangeira de hotéis e não por empresários locais.

Cabe-nos questionar o quanto isto contribuiu para a estagnação do turismo como um todo, neste município? Quantos empregos e novas atividades terciárias poderiam ter-se desenvolvido naquela cidade?

Na cidade de São Paulo, foi determinada através da Lei nº 9.799, de 13/12/1984, a proibição de construção de motéis, autocines e drive-ins na Zona urbana, só podendo haver novos estabelecimentos na Zona Rural, (Z8), distante de entidades públicas, igrejas e escolas.

Estes dois últimos exemplos (Santo André e São Paulo), de uso das leis municipais como forma de intervir no desenvolvimento turístico local é emblemática por si, pois demonstram que quando há interesse governamental, a possível “desculpa” de estarmos em uma economia de livre mercado cai por terra.

O interessante nestes casos é que não se conseguiu vislumbrar, seja naquela época ou nos dias atuais, a necessidade de controle ou intervenção dos meios de hospedagem, seja por excesso de oferta ou falta de demanda, sendo o caso mais crítico para compreensão o de Santo André, aonde não havia nenhum.

Os dois são exemplos específicos de intervenções governamentais por motivos que não são totalmente compreensíveis, apenas sendo nítido o interesse em impedir que um determinado setor econômico, neste caso o turismo, pudesse se desenvolver livremente.

Ora, se o governo pôde intervir quando aparentemente não havia motivos econômicos e sociais que colocassem em perigo a estrutura de hospedagem local, com certeza, pode fazer o mesmo quando existe um excesso de oferta de leitos e uma queda acentuada da demanda turística, que colocam em risco o controle do crescimento do turismo municipal.

Khan defendeu como forma de combater a crise da hotelaria de Cingapura, que a solução encontrada para o problema de baixa rentabilidade e ocupação seria a restrição cuidadosa da construção e expansão de hotéis, para que houvesse uma recuperação gradativa de ocupação (*apud*, Tyler et alii, 2001).

No caso específico do município de São Paulo, a Lei Orgânica do Município, promulgada no dia 4 de abril de 1990, possui vários artigos que, diretamente, dão ao poder público, a condição de intervir em atividades econômicas que possam vir a colocar o equilíbrio econômico e social da cidade em perigo.

O artigo 70 autoriza o poder executivo a propor alterações na legislação de parcelamento e uso do solo, permitindo definir quais e onde podem se instalar as atividades econômicas dentro do município (São Paulo,1990).

Já o artigo 144, cita o plano diretor e os planos setoriais, elementos essenciais ao processo de planejamento do desenvolvimento sustentável do município (São Paulo,1990).

O artigo 146 define a obrigatoriedade, por parte do município, da implantação e manutenção de um sistema de informações, através da obrigação de todas as empresas públicas ou privadas fornecerem as informações necessárias, além da divulgação destes dados para todos os cidadãos (São Paulo,1990).

Estes dados, se fornecidos corretamente (caberia ao governo municipal vontade de agir) e divulgados de acordo com o disposto acima, permitiriam uma comprovação, com números mais precisos por parte do poder municipal, do perigo que se aproxima do mercado hoteleiro paulistano.

Entretanto, é nos artigos 148, 149, 150, 151, 156 e 159 que existem as mais claras e principais citações referentes à intervenção municipal em atividades econômicas (São Paulo, 1990).

Os artigos 148 e 149 tratam do pleno de desenvolvimento das funções sociais da cidade, através do (...) “controle da implantação e do funcionamento das atividades industriais, comerciais, institucionais, de serviços, do uso residencial e da infra-estrutura urbana, corrigindo deseconomias geradas no processo de urbanização” (São Paulo, p. 29, 1990).

Ou seja, caso exista super oferta de um produto ou serviço, ou de outro lado, um falta ou desabastecimento de outro(s), deve o município utilizar sua capacidade legislativa e administrativa para corrigir estas desarmonias no âmbito local.

Os artigos 151, 156 e 159 tratam, respectivamente, da prevenção do abuso no desfrute econômico da propriedade urbana, das construções por parte de entidades particulares (que não poderão ser contrárias ao plano diretor) e das obras que podem causar impacto ambiental ou na infra-estrutura urbana, que deverão possuir um relatório de impacto de vizinhança (São Paulo, 1990).

Pode-se também citar o artigo 160, que reza que o poder municipal deve disciplinar a atividade econômica desenvolvida no seu território, através da concessão ou renovação de licenças e da fiscalização das atividades econômicas (São Paulo, 1990).

Por último, e talvez o mais inspirador, no artigo 164, está escrito: “O Município promoverá o turismo como fator de desenvolvimento econômico”. Cabe aqui questionar qual o modelo de desenvolvimento econômico do turismo que seria mais importante para os habitantes e para a cidade de São Paulo (São Paulo, p. 31, 1990).

Se houver interesse político, estas leis podem “sair do papel” e ser um importante fator de equilíbrio para o combalido mercado hoteleiro paulistano.

Neste momento podemos lembrar a fala do ex-ministro do turismo, Sr. Caio Luis de Carvalho, durante o CONOTEL 2004, quando o mesmo, inquirido sobre a necessidade de uma lei que regulamentasse a expansão dos meios de hospedagem, defendeu a teoria de que caberia ao município regular esta expansão, pois uma possível lei federal (que neste momento está sendo estudada) talvez não tivesse condições de prever todas as peculiaridades e características envolvidas no turismo de cada município, tenha ele quinze mil ou com dez milhões de habitantes.

CONCLUSÃO

A expansão descontrolada da oferta turística de meios de hospedagem, não é um caso único e específico brasileiro, como nos ensina a cidade-estado de Cingapura.

A diferença latente entre os dois casos, é que Cingapura tomou para si o dever de impedir uma crise econômica maior, através do uso do seu direito de intervir na gestão do turismo local e direcionar o tipo e a quantidade de desenvolvimento a ser aceito por um determinado período.

Caso não queira intervir no mercado de hospedagem da capital, seja por convicções sociais e políticas, seja por outros motivos não explicitados, o governo municipal poderá vir a ter, dentro de suas fronteiras, em curto espaço de tempo, uma crise social e econômica incalculável, envolvendo insolvência de empresas, desemprego, “calotes” e até a desconfiança na vitalidade e qualidade do mercado turístico paulistano.

Como descrito anteriormente, o turismo é formado por um grupo de empresas, em sua maioria pertencente à iniciativa privada, que necessitam de saúde financeira e concorrência leal para promover uma melhoria contínua na sua qualidade.

Sem uma intervenção por parte do governo municipal ou se preferirem, um controle mais ativo na restrição da expansão dos meios de hospedagem na capital paulista, pode-se esperar efeitos negativos para o turismo paulistano, pois a má qualidade de um pode afetar o trabalho de todas as pessoas e empresas interessadas em atuar com seriedade e eficiência na área do turismo.

REFERÊNCIAS

BARRETO, Margarida. **Planejamento e organização do turismo**. Campinas: Papirus, 5ª ed., 2000.

BENI, Mário C. **A política do Turismo**. In: **Turismo como aprender, como ensinar**. Trigo, Luiz Gonzaga G. (org.). São Paulo: 2ª ed., SENAC, 2001.

BISSOLI, Maria Ângela M. A. **Planejamento turístico municipal com suporte em sistemas de informação**, São Paulo, Futura, 2001.

BRASIL – **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. São Paulo: Saraiva, 2002.

CASACO, Virgilio M. E. S. **O mercado hoteleiro brasileiro e o profissional de turismo**. (Aula Magna do Curso de turismo do Centro Universitário Salesiano de São Paulo - UNISAL), Lorena, 03/04/2003.

COMPANS, Rose. O paradigma das *Global cities* nas estratégias de desenvolvimento local. **Revista Brasileira de estudos urbanos e regionais**, Rio de Janeiro, n. 01, p.91-114, 1999.

CONOTEL 2004 – 46º Congresso brasileiro de hotéis. São Paulo, 27 a 30 de setembro de 2004.

CRUZ, Eraldo A. Superoferta de meios de hospedagem. **Jornal Panrotas**, n. 575: São Paulo, p. 18, 18 a 24/11/2003.

DÓRIA JR., João. **Legalização dos cassinos**: uma medida sensata. 1º Seminário internacional “O turismo e a legalização dos cassinos”, Águas de São Pedro: SENAC, 12/08/1991.

DUARTE, Vladimir V. **Administração de Sistemas Hoteleiros**. São Paulo: SENAC. 1996

FOGAÇA, Elenita. Dono de flat está com um “mico” nas mãos. **Jornal Folha de São Paulo**, p. d.04, 29 junho 2003.

GATES, Bill. **A Estrada para o futuro**. São Paulo: Cia. das letras, 1995.

HALL, C. Michael. **Planejamento turístico – políticas, processos e relacionamentos**. São Paulo: Contexto, 2001.

LIMEIRA, Amundsen. Ociosidade elevada muda à direção dos investimentos. **Jornal A Gazeta Mercantil**. São Paulo, p. a13, 23 junho 2003.

LOPES, Elizabeth. São Paulo muda seu perfil econômico. **Jornal O Estado de S. Paulo**, São Paulo, p. b6, 17 novembro 2003.

REIS, Fábio José G. (org.). **Turismo uma perspectiva regional**, Taubaté: Cabral, 2003.

RUSCHMANN, Dóris V. M. **Turismo e Planejamento sustentável**. Campinas, Papirus, 1997.

SÃO PAULO - Lei orgânica do município de São Paulo, 1990, disponível em < HYPERLINK "http://www.prefeitura.sp.gov.br/leiorgan" <http://www.prefeitura.sp.gov.br/leiorgan>> Acesso em: 23 novembro 2003.

SENAC. **Clipping Turismo, Hotelaria, gastronomia e Outros**. São Paulo: n.187, 06/2003.

TYLER, Duncan, GUERRIER, Yvonne e ROBERTSON, Martin (org.). **Gestão de turismo municipal** – teoria e prática de planejamento turístico nos centros urbanos. São Paulo: Futura, 2001.