

LAZER, TURISMO E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO LITORAL DO PIAUÍ

LEISURE, TOURISM AND REAL STATE PRODUCTION ON PIAUÍ COAST

Gerson Kaio Lima Borges¹

RESUMO: O presente artigo tem por objetivo compreender a produção imobiliária no litoral do Piauí a partir do lazer e do turismo, expondo os elementos que apontam o papel do lazer na produção do espaço litorâneo piauiense, impulsionando a urbanização pela expansão do imobiliário nos municípios de Parnaíba, Luís Correia, Cajueiro da Praia e Ilha Grande. Discute-se sobre a produção do espaço e a ação dos agentes produtores do espaço urbano, destacando as dinâmicas dos principais destinos turísticos do Piauí, relacionados com as atividades de lazer, do turismo e da expansão das segundas residências. A pesquisa foi realizada com a revisão de literatura acerca do processo de produção do espaço imobiliário e da expansão das atividades de lazer e do turismo, aliada aos levantamentos de dados, documentos e legislações, referentes aos municípios pesquisados. A pesquisa de campo empírica primou na coleta de dados quantitativos referentes a produção de imóveis entre a década de 1980 e 2019, buscando identificar o crescimento desses imóveis nos municípios do litoral do estado. Com a expansão do turismo no Nordeste brasileiro e a partir de investimentos empresariais na atividade turística no litoral do Piauí, tem-se ao longo dos anos também uma expansão da produção imobiliária, impulsionada por tais novas dinâmicas. Esse processo desencadeou significativas mudanças na estrutura das áreas urbanas nos municípios litorâneos do Piauí.

Palavras-chave: Produção imobiliária; Lazer; Turismo; Litoral.

Abstract: This article aims to understand the real state production on the coast of Piauí from the point of view of leisure and tourism, exposing the elements that point to the role of leisure in the production of Piauí's coastal space, driving the urbanization by the expansion of real state in the counties of Parnaíba, Luís Correia, Cajueiro da Praia and Ilha Grande. We've discussed about the space production and the action of the agents that produce urban space, highlighting the dynamics of the main tourist destinations in Piauí, associated with the recreation activities, tourism and the expansion of the second homes. The research was carried out with a literature review about the process of production of the real state space and the expansion of recreation activities and tourism, allied to the data, documents and legislation surveys, referring to the researched counties. The empirical field research took into account in the collection of quantitative data regarding the production of real state between 80's and 2019, it is trying to identify the growth from these properties in the counties to the state coast. With the tourism expansion in the Brazilian Northeast and from business investments in the tourist activity on the coast of Piauí, over the years we have also expanded real state expansion, driven by such new dynamics. This

¹ Mestre em Geografia pela Universidade Estadual do Vale do Acaraú – UVA; Professor Substituto do Curso de Geografia na Universidade Estadual do Maranhão - UEMA (Campus Caxias) e da educação básica, na Secretaria de Estado da Educação do Piauí – SEDUC-PI; e-mail : kaioborges100@hotmail.com.

process has triggered significant changes in the structure of urban areas in the coastal counties from Piauí.

Keywords: Real state production; Leisure; Tourism; Coast.

INTRODUÇÃO

No contexto da expansão das atividades de lazer e do turismo no litoral do Nordeste brasileiro, o espaço litorâneo piauiense experimentou mudanças significativas com relação ao processo de uso e ocupação do solo, as quais estão relacionadas à dinâmica imobiliária e a inserção da atividade turística, que agiu transformando os espaços das comunidades tradicionais em espaços da mercadoria.

Diante disso, o presente artigo visa contribuir com o debate acerca das transformações ocorridas no litoral do Piauí em decorrência do uso do espaço litorâneo para a construção de empreendimentos destinados para venda e aluguel para temporada, modalidade de “veraneio” utilizada nos momentos de lazer. Nesse sentido, tem-se como objetivo geral compreender as dinâmicas da produção imobiliária no litoral piauiense, a partir da produção dos espaços de lazer e turismo. De modo específico, busca-se identificar os tipos de empreendimentos imobiliários e turísticos no litoral do Piauí; apontar as transformações ocorridas e suas relações com a produção dos espaços de lazer; discutir a distribuição dos imóveis no litoral do Piauí como expressão da produção dos espaços de lazer.

A realização da pesquisa se deu mediante revisão bibliográfica da literatura que trata das questões referentes à análise da produção do imobiliário turístico, do lazer e do turismo. A pesquisa empírica, realizada no decorrer do ano de 2019², permitiu a realização de entrevistas a partir de formulário semiestruturado com moradores de comunidades litorâneas e com corretores de imóveis que atuam no mercado local, buscando dados que permitissem compreender as transformações ocorridas nas praias e levantar dados quanto à espacialização dos empreendimentos de lazer e turismo lançados no litoral piauiense em distintos tempos.

Nossa exposição está organizada em três seções: a primeira intitulada *O lazer e o imobiliário turístico: usos, conflitos e contradições*, na qual traz uma abordagem acerca da relação entre a expansão das atividades de lazer e do turismo no litoral com o avanço da produção imobiliária nesse espaço, destacando as contradições e os conflitos aí envolvidos; em seguida, a seção *Lazer e espaço imobiliário no litoral do Piauí*, traz o debate sobre o lazer no

² Agradeço a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES pelo apoio financeiro à pesquisa por meio da concessão de bolsa de mestrado.

litoral apontando sua vinculação com as transformações ocorridas na produção imobiliária experimentada nos municípios do litoral do Piauí; na última seção, intitulada *O litoral do Piauí e a produção do espaço imobiliário pelo lazer e turismo*, discute-se o processo da produção imobiliária nos municípios objeto da pesquisa.

Os resultados da pesquisa permitem apontar elementos que podem contribuir para a explicação da produção imobiliária que ocorre nos municípios litorâneos piauienses, que vem contribuindo no processo de valorização dos espaços litorâneos promovido pelo lazer e o turismo.

O LAZER E O IMOBILIÁRIO TURÍSTICO: USOS, CONFLITOS E CONTRADIÇÕES

O lazer torna-se “[...] uma necessidade perante o desenvolvimento da reprodução das relações sociais diferenciadas, com ocupações especializadas que produz um novo espaço ou novas formas de consumo produtivo” (GOMES, 2013, p. 32). Chama-se isso de espaços de lazer e de turismo motivados prioritariamente pelos interesses econômicos das classes empresariais, indo ao encontro das novas aspirações da população que, manipulada pelos meios de comunicação de massa, é levada a consumir o produto turístico como uma mercadoria qualquer (o lazer) efetivada como “[...] um meio de satisfazer necessidades humanas, como condição necessária à reprodução material da vida” (RODRIGUES, 1997, p. 54).

No litoral e nos espaços urbanos, o lazer é produzido no desenrolar das práticas socioespaciais sustentadas pelos espaços da representação mediadas pelo modo de produção capitalista, que rompe momentaneamente com o cotidiano. Logo, o lazer se associa a estas práticas e se organiza: “[...] através de uma economia e uma organização social mais primitiva para uma economia mais ‘desenvolvida’ que rompe a aparência espacial e instaura uma lógica (modernizante) de um só tempo, de uma só lógica dos riscos, da destruição” (MADRUGA, 1992, p. 138).

Dessa forma, o lazer engendrado em diversas espacialidades estabelece estas funções distintas no que diz respeito ao uso desses espaços para o turismo, destacando-se a predominância da produção imobiliária na valorização da renda da terra urbana e de imóveis urbanos na faixa de praia para a construção de segundas residências, hotéis, pousadas, *resorts* e outros empreendimentos que visam obter lucro no ramo do setor hoteleiro. Nessa relação, o mercado imobiliário encontra vantagens para desenvolver as oportunidades do habitar (na maioria das vezes, de forma ocasional) nesses espaços.

No litoral isso tem sido afetado pelos investimentos promovidos por empresários e empreendedores imobiliários desencadeando o processo de urbanização nas zonas de praias, provocando a concessão dessas terras para o setor imobiliário e hoteleiro e alterando a dinâmica do espaço litorâneo, ocasionando constantemente conflitos com a sociedade local.

Neste cenário, as práticas imobiliárias turísticas nos espaços litorâneos se imbricam no desenho desta nova prática do setor hoteleiro, amuralhando os condomínios fechados que oferecem serviços diferentes da segunda residência, de um hotel ou *resort*. Assim a segunda residência passa a apresentar uma diversidade de uso com diferenças entre os processos vivenciados da ‘velha’ e da ‘nova’ *forma-conteúdo*³ de segunda residência.

Nesse processo o capital imobiliário altera o valor das residências à beira-mar, criando ambientes litorâneos diferenciados e de representação urbana, definindo os espaços para a instalação de moradias, no caso das chamadas segundas residências, ligados a empreendimentos imobiliários dos tradicionais aos modernos, que são os domicílios de uso ocasional associados a novos empreendimentos turísticos como hotéis, pousadas, chalés, *resorts*, condomínios, apartamentos, restaurantes dentre outros serviços localizados nas zonas litorâneas e metropolitanas que transforma “os loteamentos em investimentos para classe média e intensifica a urbanização litorânea” (COSTA, 2015, p. 46).

Nessa lógica, o imobiliário turístico desenvolve construções nestes espaços como forma de capturar rendas disponíveis, pela prestação dos serviços ligados com as diversas esferas da economia do turismo que se realizam em “[...] função dos interesses da especulação imobiliária, na compra e na venda de imóveis (dentro e fora das cidades)” (LEFEBVRE, 2008, p. 140).

Destarte, o mercado imobiliário reinventa as formas de gerenciamento do aluguel e do financiamento dos loteamentos e dos imóveis ampliando o poder de compra no mercado e da facilidade de aquisição das terras litorâneas. Assim, a segunda residência se incrementa com a urbanização que ocorre desde o século XX, vinculada as práticas socioespaciais no território (GOMES, 2013). A extensão desse fenômeno perpassa “[...] longos espaços dos entornos das capitais estaduais e das grandes aglomerações do litoral brasileiro” (MORAES, 2007, p. 38).

É importante destacar, entretanto, que a urbanização litorânea, até meados do século XX, desempenhou o processo de ocupação do território, influenciada pela rede urbana e pela própria paisagem, onde “[...] existiam vastas extensões de terras inexploradas ou de densidade bastante rarefeita, padrão apenas quebrado pela presença de alguns núcleos urbanos mais

³ Cf. Santos (2006).

significativos (como as capitais litorâneas e uns poucos centros econômicos regionais)” (MORAES, 1995, p. 8).

No litoral, a atribuição do preço da terra é apenas parte do processo de valorização dos espaços litorâneos. Para Costa (2010, p. 24) “[...] a saída dos maiores centros urbanos impulsiona processos de especulação imobiliária, movimentando o mercado imobiliário nas zonas de praia para além dos municípios vizinhos.”. Em muitos casos, ambientes de beleza exuberante ou de qualidades ambientais ímpares promovem nos espaços litorâneos, áreas de renda diferencial e fundiária⁴, que qualificam uma dada localização litorânea.

Com a crescente acumulação do capital, novas áreas ou novos territórios litorâneos são transformados em mercadorias disponíveis para o lazer e para o turismo. Com isso, os elementos naturais são convertidos em ambientes artificializados disponíveis também para o setor da construção civil, que constrói e reconstrói esses espaços já criados. Nessa lógica de valorização dos ambientes litorâneos, o turismo captura esses espaços agilmente, proporcionando “[...] serviços ligados com as diversas esferas da economia, e do setor imobiliário, atuando em parceria e otimizando os produtos de comercialização. Portanto, é nesse segmento entre capital-território que a renda da terra aparece, otimizando o setor privado [...]” (FERREIRA; SILVA, 2010, p. 133).

Ademais, a renda da terra auferir um sobrelucro espacial “[...] apropriado pelos proprietários de terras férteis, bem localizadas, sobretudo, dotados de infraestruturas, diferenciada e exclusiva para auferir maiores terrenos e imóveis fundiários pelos seus proprietários” (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011, p. 19) do setor que se materializam em renda absoluta na medida que os construtores entram em disputa por “terrenos a construir”, entendidas como glebas onde seja possível a construção.

Nesse contexto, a especulação imobiliária atua na implantação de loteamentos transformando todo o litoral num espaço desordenado/desajustado e, geograficamente, desigual sem oferecer nenhuma infraestrutura básica que atenda às necessidades das comunidades litorâneas. Nesse âmbito, os loteamentos passam a construir e proporcionar uma “[...] crescente facilidade de acesso, tendo como consequência a aceleração do processo de ocupação da área cujos proprietários de glebas, ainda não parceladas, especulam o valor da terra aguardando melhoria que são feitas na região efetivando a sua comercialização” (MARCELINO, 1999, p. 179).

⁴ A renda diferencial corresponde a valorização dos espaços alheios ao seu controle onde o capital imobiliário vai promover a valorização das terras parceladas. A renda fundiária corresponde ao sobrelucro espacial apropriado pelos proprietários das terras bem localizadas (BOTELHO, 2005).

Isso mostra que com a comercialização das terras litorâneas, o valor do solo aumenta exageradamente, espaços vão sendo ocupados pelo mercado imobiliário ampliando as áreas já existentes e abrindo outras para a entrada do capital privado, privatizando as terras litorâneas com maior facilidade e eficiência em sua rotatividade, com loteamentos reservados para construção de novos empreendimentos imobiliários de segundas residências. Isso acontece em virtude da ampliação de estradas e da expansão urbana, que no dizer de Harvey (2005) envolve a base do poder monopolista, presentes na localização.

A incorporação dessas terras se dá, em grande medida, por empresas imobiliárias que buscam construir novos imóveis destinados às segundas residências, mobilizando “[...] proprietários de terras, incorporadores, corretores, e a indústria de construção civil nas áreas litorâneas, constituindo um maior fluxo de pessoas” (MORAES, 2007, p. 39).

Já os pequenos e os médios proprietários fundiários se beneficiam através da instalação de empreendimentos imobiliários-turísticos na localidade, alterando o valor fixo do espaço alheio ao seu controle pelo capital imobiliário “[...] que atua ativamente nos fatores que determinam a valorização fundiária, seja nas decisões dos investimentos em infraestrutura, seja na realização de parcelamentos distantes” (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011, p. 21). Assim, diante do que não é regulamentado, podem ser feitas negociações, a partir das quais os empresários dos ramos imobiliário e hoteleiro assentam suas práticas e promovem transformações no litoral, através da especulação imobiliária que:

Movimentam grande parte de capital em estoque de terras, inviabilizando na acumulação em áreas distantes da cidade dispendo de boa infraestrutura subutilizadas devido ao maior preço que as terras apresentam, eliminando os sobrelucros dos promotores, já que elas são mais baratas, possibilitando uma maior diferença entre o preço de venda do imóvel e o de compra do terreno para a criação de novas necessidades que materializam-se em novas formas de diferenciação espacial (BOTELHO, 2005, p. 46).

Esse espaço organizado pelo capital financeiro-imobiliário vai ser trabalhado pelos planejadores para o seu pleno funcionamento, “[...] requerendo obras, construções e artificialização da paisagem, materializando um novo espaço percebido que, junto com as diferentes lógicas inseridas nesses espaços, culminam em alterações no vivido” (COSTA, 2012, p. 153). Sendo assim, o espaço litorâneo passa a ser representado pelas instituições financeiras na forma de uma paisagem física artificializada, inspirada no modelo arquitetônico moderno, criando à imagem própria, atribuindo valor de uso do espaço se referindo à paisagem geográfica.

Nesse íterim, comunidades litorâneas e pescadores são alvos de pressões de agentes imobiliários para a compra dos terrenos dos pescadores, para apropriação das praias mais

bonitas, a chamada “área nobre” que formam “[...] verdadeiras segregações territoriais e ‘áreas periféricas’ no litoral” (CORIOLANO, 2001, p. 100). A ocupação de empreendimentos imobiliários de segundas residências, em vastas extensões de terras litorâneas, dificulta o acesso das pessoas à praia e provoca a perda na qualidade da paisagem cênica além de provocar também a privatização dos espaços públicos em alguns trechos do litoral.

Tal processo passa a compor as dinâmicas que intensificam a urbanização dos municípios e microrregiões litorâneas piauienses vinculadas ao processo de valorização dos espaços a partir do lazer e do fenômeno do imobiliário-turístico junto a expansão das segundas residências, que alteram antigas formas e funções cidadinas, reconfigurando a (re)produção dos espaços urbanos no litoral do Piauí.

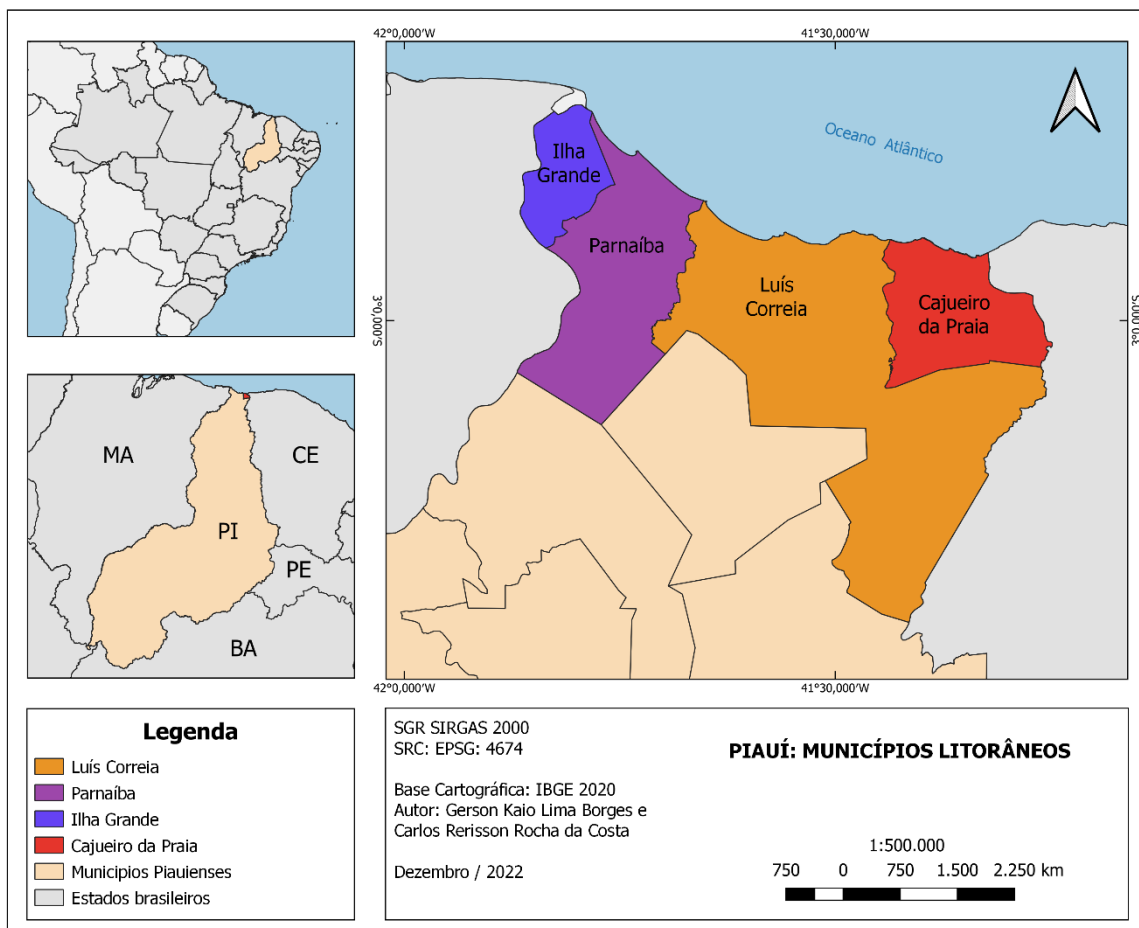
LAZER E ESPAÇO IMOBILIÁRIO NO LITORAL DO PIAUÍ

O lazer é, sem dúvida, um dos “vetores” do capitalismo contemporâneo e tem proporcionado diferentes dinâmicas imobiliárias nos espaços litorâneos transformando as potencialidades naturais em produtos turísticos. Neste contexto, o litoral do Piauí tem passado por um período de expansão da produção imobiliária promovida pelas atividades turísticas e de lazer. Essas mudanças ocorrem pela dinâmica de novos imóveis de segundas residências que têm alterado a estrutura das áreas urbanas no litoral do Nordeste do Brasil com grande expressividade, processo no qual se inserem os municípios litorâneos do Piauí.

As atividades de turismo e lazer se expandem produzindo novos lugares, imprimindo um processo de urbanização pela lógica de apropriação privada dos espaços litorâneos. No Piauí, essa ordem ocorre pela expansão de imóveis de segundas residências, condomínios, *resorts*, apartamentos, bangalôs, chalés que têm ganhado expressão em espaços de comunidades litorâneas, historicamente formadas pelo uso e ocupação tradicionais (agricultura e pesca), deixando marcas na produção destes espaços, revelando a expansividade dos imóveis presentes pela atividade capitalista que tem transformado as comunidades litorâneas em mercadoria posta nas vitrines.

Essas ações, além de promoverem maior fluxo turístico, também induziram nas outras formas de produção imobiliária, ou seja, os veranistas que visitavam o litoral, motivavam-se a construir seus imóveis de segundas residências em Parnaíba, Luís Correia, Cajueiro da Praia e Ilha Grande, os quatro municípios que se localizam no litoral do Piauí (figura 1).

Figura 1 – Municípios litorâneos do Piauí



Fonte: Pesquisa Direta (2019).

Ao analisar os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010) sobre domicílios particulares, no período entre 2000 e 2010, é possível verificar na Tabela 1, que houve um crescimento significativo do número de domicílios particulares de uso ocasional em todos os municípios litorâneos do Piauí no período já descrito.

Tabela 1 – Municípios litorâneos do Piauí - variação do número de domicílios particulares de uso ocasional (2000 - 2010).

Município	Domicílios Particulares de uso ocasional 2000	Domicílios Particulares de uso ocasional 2010	Percentual de Domicílios particulares de uso ocasional 2000 – 2010
Luís Correia	2.575	3.065	19,0%
Parnaíba	743	1.539	107,1%
Ilha Grande	59	61	3,3%
Cajueiro da Praia	156	227	45,5%

Fonte: IBGE (2000, 2010).

Em termos relativos, o município de Parnaíba teve um crescimento de 107% no período observado, mais que duplicando o número de domicílios particulares de uso ocasional. O município de Cajueiro da Praia também teve um crescimento significativo de 45% de domicílios. Já o município de Ilha Grande teve praticamente o mesmo percentual de domicílios ocasionais em uma década. Em termos absolutos, o município de Luís Correia teve o maior número de domicílios de uso ocasional, alcançando um número superior a 3.000, porém como esse município já possuía uma grande quantidade de domicílios de uso ocasional, seu crescimento relativo foi de 19%. Os dados revelados não explicam a totalidade dos processos em curso no litoral piauiense, porém ajudam a captar as tendências da intensificação da urbanização litorânea pelo lazer e turismo.

O consumo dos espaços litorâneos de lazer e de turismo é decorrente, primeiramente, da urbanização e incorporação de novos usos nas zonas de praias, alimentando a valorização destes espaços, principalmente, pelas segundas residências. Em segundo lugar, pela ação do capital na construção de novos empreendimentos que visam atender a uma demanda maior de turistas.

As segundas residências, para Assis (2012, p. 27), são “[...] habitações de lazer, alojamentos turísticos, utilizados nos finais de semana, já que seu uso ocasional, muitas vezes, envolve uma viagem de lazer para fora do entorno habitual, por um período superior a um pernoite e menor que um ano”. Para Tulik (2001, p. 11), figura como uma oportunidade lucrativa de investimento no âmbito do mercado imobiliário, já que a aquisição de uma dessas residências “[...] mais que aplicar parte da renda, pode significar investimento efetivo no sonho da posse, aspiração muito próxima de outro aspecto relevante que é a ascendência social”. Já que a venda desses imóveis está sujeita a leis de oferta e procura, os mesmos não permanecem ocupados na maior parte do ano (TULIK, 2001).

Desta forma, as segundas residências são conhecidas como bangalôs, quintas, sítios, granjas ou mesmo fazendas, entretanto ganham denominações mais atuais como: “[...] casas de temporada, de praia, de campo, chalés, cabanas, ranchos, sítios ou chácaras, propriedades particulares utilizadas temporariamente, em períodos de tempo livre, aquilo que o IBGE denomina de residência de uso ocasional ou secundário” (COSTA, 2015, p. 52-53).

Na década de 1950, a segunda residência emerge como uma nova modalidade de alojamento substituindo a infraestrutura tradicional de pensões e hotéis que até então atendia quase totalmente os contingentes de população que procuravam a cidade (SEABRA, 1979, p. 19). Já na década de 1970, o IBGE “[...] inclui essas residências entre os domicílios fechados, considerando apenas o domicílio que servia de moradia” (ASSIS, 2003, p. 111). Entre os anos de 1980-1991⁵, surge uma categoria separada das demais constituída pelos domicílios de uso ocasional (TULIK, 2001), sendo possível, desde então, constatar os domicílios de uso ocasional separados dos domicílios fechados (ASSIS, 2003).

As comunidades litorâneas do Piauí passaram a experimentar o desenvolvimento da atividade turística e da expansão dessas segundas residências desde os anos 1980, tornando-se importantes destinos turísticos dos municípios. Nesses espaços a residência secundária passou a ser uma forma de investimento do seu proprietário, seja na venda, no empréstimo ou no arrendamento, para especuladores imobiliários que dispõem de renda excedente para auferir outros imóveis como forma de segundas residências. Nesse sentido, o mercado imobiliário lança mão para auferir “a valorização dos lugares”, mantendo vantagens dos estoques e recursos ali depositados nos terrenos locacionais, contribuindo assim na composição do preço da terra que “[...] se revela através do poder sobre o território, que surge com a propriedade privada, estimulada pelo seu valor de troca” (MADRUGA, 1992; MORAES, 2007).

No caso do imobiliário-turístico, tais fatores se aliam a um conjunto de elementos econômicos que explicam uma aproximação do aumento dos investimentos no mercado de terras devido a três fatores: 1) a variação do preço dos produtos; 2) a quantidade de glebas com recursos ambientais de qualidade, proporcionando a ampliação da oferta; e, 3) da fonte de renda permanente (SANTOS, 2015, p. 26).

É nesse contexto que o “imobiliário turístico” se apresenta como uma forma de “segunda-residência” e para o “veraneio” na oferta de vários serviços e de produtos,

⁵ No Censo Demográfico de 1991, foram introduzidos dados estatísticos de domicílios de uso ocasional (urbano e rural) e a especificação dos distritos que se encontra, dificultando as pesquisas sobre alojamento turístico não-particulares, embora residências secundárias e hotéis sejam as modalidades mais difundidas no Brasil. Existem outras que poderiam ser detectadas desde o início pelo recenseamento de domicílios como Apart-hotéis, acampamentos, hotéis de lazer, unidades de Tempo Compartilhado (*Time Share*) (TULIK, 2001, p. 5).

movimentando o mercado sem necessariamente precisar do financiamento público. Sua produção altera o valor do espaço, promove novas dinâmicas no mercado imobiliário local e regional, ao mesmo tempo que transforma os territórios, inserindo lógicas que conflitam com os usos tradicionais.

O LITORAL DO PIAUÍ E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO IMOBILIÁRIO PELO LAZER E TURISMO

Os municípios litorâneos do Piauí constituem destinos turísticos importantes para o estado. As ações aliadas do poder público e da iniciativa privada, no estabelecimento de equipamentos e infraestrutura turística, contribuem para o processo de valorização do espaço litorâneo e demais atividades de lazer no segmento do turismo. Ao longo das últimas décadas, o litoral piauiense vem sendo modificado num ritmo acelerado pela produção imobiliária, sobretudo, na compra/venda de terrenos para construção de empreendimentos de uso ocasional como segundas residências, *resorts*, apartamentos, condomínios, chalés, bangalôs, e outros tipos de unidades habitacionais independentes sendo ofertadas como produto turístico.

Esses imóveis são vendidos no mercado imobiliário com o propósito de serem utilizados como forma de lazer no tempo livre, no entanto, são empreendimentos imobiliários que estão associados ao lazer de fim de semana, férias e feriados que transformam estas habitações em produto de consumo sazonal, ocupadas por dado período do ano ou por temporadas.

A implantação desses imóveis em várias partes no litoral piauiense tem provocado a supervalorização, com a oferta crescente de terrenos e loteamentos exclusivos para construção de empreendimentos imobiliários de segundas residências. Essa relação entre o imobiliário-turístico, o lazer-turismo e as segundas residências resulta em uma produção imobiliária com forte influência das classes médias e altas. Estas constroem moradias de uso ocasional, enquanto que comunidades inteiras (pescadores, trabalhadores, domésticos, caseiros, agricultores etc.) deixam seus lugares de origem, indo para áreas mais distantes, em geral, insalubres e de grande fragilidade ambiental e social.

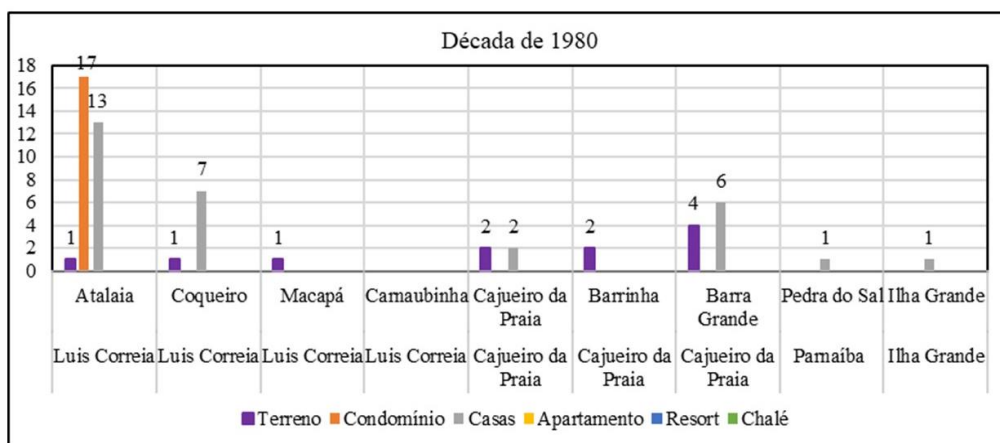
Nessa perspectiva, a dinâmica imobiliária atua com força na construção de imóveis de segundas residências e de novos empreendimentos, renovando a paisagem litorânea como novas formas-conteúdo da modernização do litoral piauiense. Esse fenômeno se expande de modo mais intenso nos municípios de Parnaíba e Luís Correia, e de modo mais incipiente nos

municípios de Cajueiro da Praia e Ilha Grande no decorrer da segunda metade do século XX e nas primeiras décadas do século XXI.

Ao longo dos anos 1980, registrou-se o surgimento das primeiras ações de parcelamento do solo e comercialização de terrenos em todo o litoral, porém essa dinâmica foi mais intensa no município de Luís Correia (praias de Atalaia e Coqueiro) e Cajueiro da Praia (praias de Barra Grande, Barrinha e Cajueiro) associada à construção de imóveis e condomínios. Nesse período, a produção imobiliária se mostrou menor nos municípios de Parnaíba (Praia da Pedra do Sal) e Ilha Grande.

Na figura 2, produzida a partir da coleta e análise dos dados, observa-se a evolução dessa dinâmica que mostra a concentração desses empreendimentos imobiliário-turísticos no litoral do Piauí ao longo dos anos 1980.

Figura 2 – Litoral do Piauí - Produção imobiliária na década de 1980.

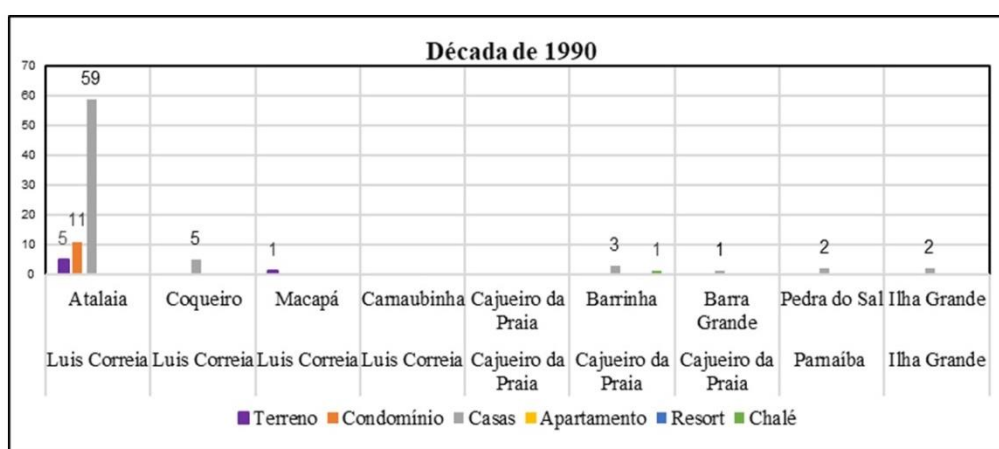


Fonte: Pesquisa Direta (2019).

Na década de 1980, ocorreu o predomínio da compra/venda de terrenos e construção de casas de segundas residências, principalmente nas praias de Atalaia e Coqueiro, no município de Luís Correia, e na Praia de Barra Grande no município de Cajueiro da Praia. A construção de considerável número de condomínios, naquele momento, destacava a Praia de Atalaia como a mais atrativa e detentora das condições favoráveis à construção e comercialização de empreendimentos para o veraneio. As praias de Macapá, em Luís Correia, e Barrinha, no município de Cajueiro da Praia, registraram apenas a atividade de parcelamento e compra/venda de terrenos. Já a praia de Carnaubinha, no município de Luís Correia, não apresentou atividade imobiliária enquanto que nos municípios de Parnaíba e Ilha Grande, registrou-se apenas a compra/venda de imóveis (casas).

Na figura 3 apresenta a produção imobiliária no litoral do Piauí nos anos 1990, sendo possível observar a explosão na produção de imóveis (casas) em relação à construção de condomínios e vendas de terrenos ocorrida principalmente nas praias de Atalaia e Coqueiro, ambas no município de Luís Correia. As praias dos municípios de Cajueiro da Praia, Parnaíba e Ilha Grande registraram uma produção menor de casas de veraneio, entretanto vale destacar o surgimento de um chalé na praia de Barrinha, o que contribuiu na valorização dos terrenos situados no entorno desse empreendimento.

Figura 3 – Litoral do Piauí - Produção imobiliária na década de 1990.

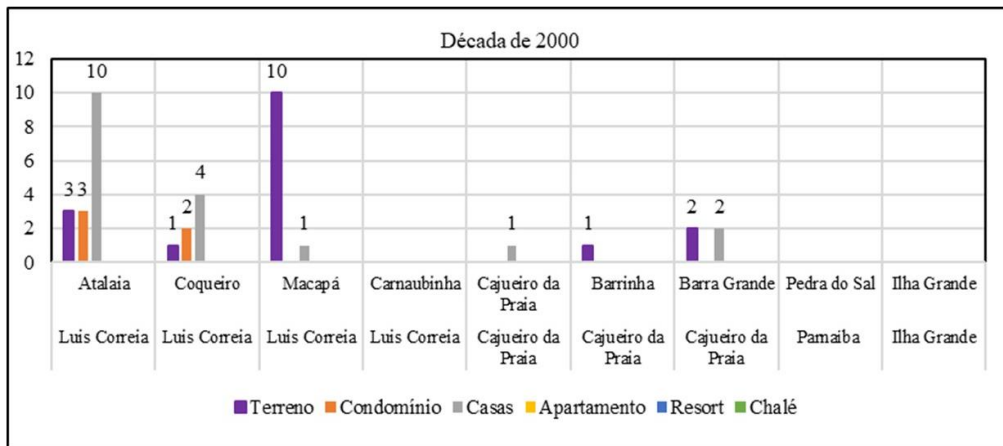


Fonte: Pesquisa Direta (2019).

Nos anos 2000, observa-se uma dinamização da produção imobiliária nas áreas já reconhecidas pela expansão das segundas residências, porém avança sobre outras comunidades litorâneas, a exemplo da praia de Macapá, no município de Luís Correia, que se destacou no período pela compra e venda de terrenos em relação à década anterior. Enquanto isso, as praias de Atalaia e Coqueiro, situadas no mesmo município, observaram o aumento do número de casas de veraneio, com um registro menor de compra e venda de terrenos e construção de condomínios. O município de Cajueiro da Praia também registrou o comércio de terrenos e a construção de imóveis de segunda residência, principalmente na praia de Barra Grande.

Vale ressaltar que nas praias dos municípios de Parnaíba e Ilha Grande, não houve registro de produção imobiliária de modo que se acredita que houve uma estagnação do processo de ocupação dessa porção do litoral. Já a praia de Carnaubinha, no município de Luís Correia, a exemplo da década anterior, também não apresentou atividade imobiliária (figura 4).

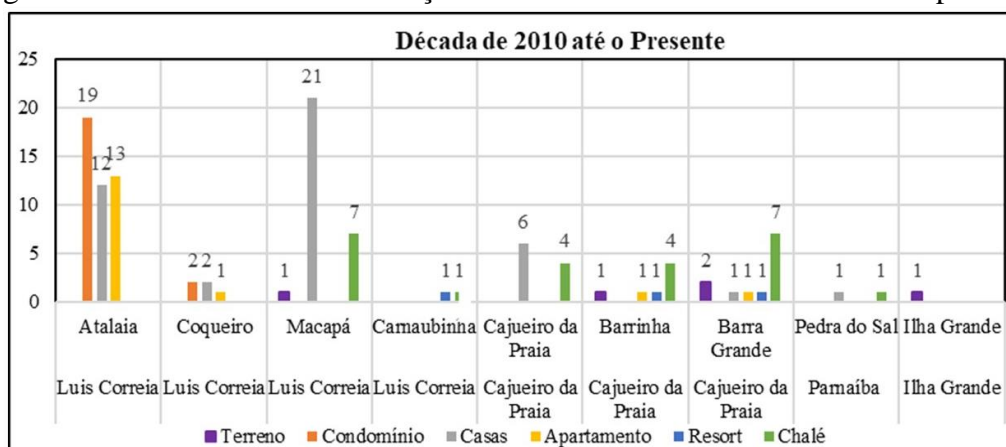
Figura 4 – Litoral do Piauí - Produção imobiliária na década de 2000.



Fonte: Pesquisa Direta (2019).

Já em 2010, é possível verificar a expansão da produção imobiliária para outras localidades litorâneas, bem como a expansão e instalação de novas tipologias de empreendimentos turísticos com destaque para os *resorts*⁶, chalés, bangalôs, apartamentos e condomínios, além das casas e comercialização de terrenos em fase de crescimento, consolidando Luís Correia como um município destacado quanto aos usos do espaço para o lazer e o turismo (figura 5).

Figura 5 – Litoral do Piauí - Produção imobiliária da década de 2010 até o presente.



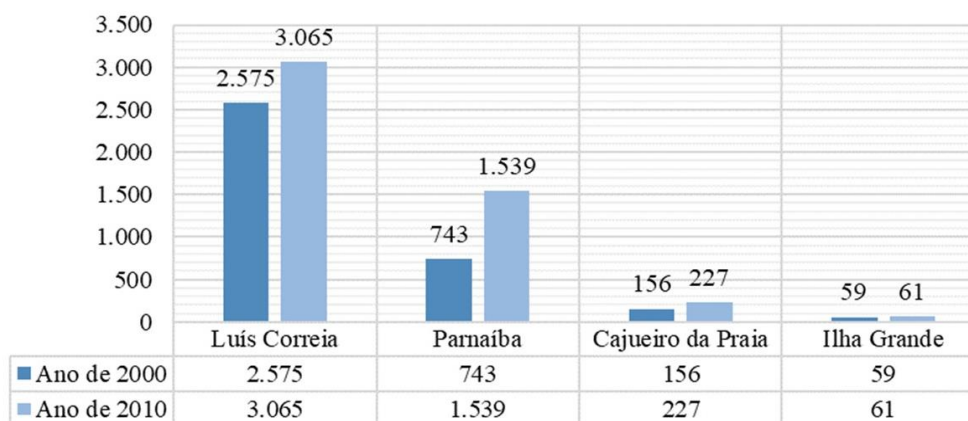
Fonte: Pesquisa Direta (2019).

⁶ Façanha (2009), ao tratar dos subespaços dinâmicos do Piauí, já destacava a penetração do capital internacional na aquisição de terras e instalação de *resort* no município de Ilha Grande.

De 1980 até 2010, o litoral do Piauí teve um crescimento acelerado de imóveis e loteamentos exclusivos, muito embora o processo de instalação de infraestruturas ocorresse de forma mais lenta. Destaca-se nesse período, a instalação de equipamentos de lazer que valorizaram mais as faixas de praia produzidas pelo capital imobiliário modificando a paisagem natural desses lugares.

Após 2010 (até o período atual), a produção imobiliária com a promoção de novos imóveis de segundas residências continuou crescendo e se expandindo no litoral piauiense, inclusive com a atração cada vez maior de empreendimentos turísticos. Para apreender essa dinâmica de expansão dos imóveis de segunda residência no litoral do Piauí, é necessário retomar os dados do IBGE já descritos na tabela 1, referentes aos domicílios particulares de uso ocasional no Piauí, nos anos 2000 e 2010. Expostos em gráfico, esses dados permitem comparar melhor a evolução do número de imóveis de segunda residência nos municípios litorâneos no período de dez anos (figura 6).

Figura 6 – Municípios litorâneos do Piauí - Número de domicílios particulares de uso ocasional (2000 – 2010).



Fonte: IBGE (2000-2010).

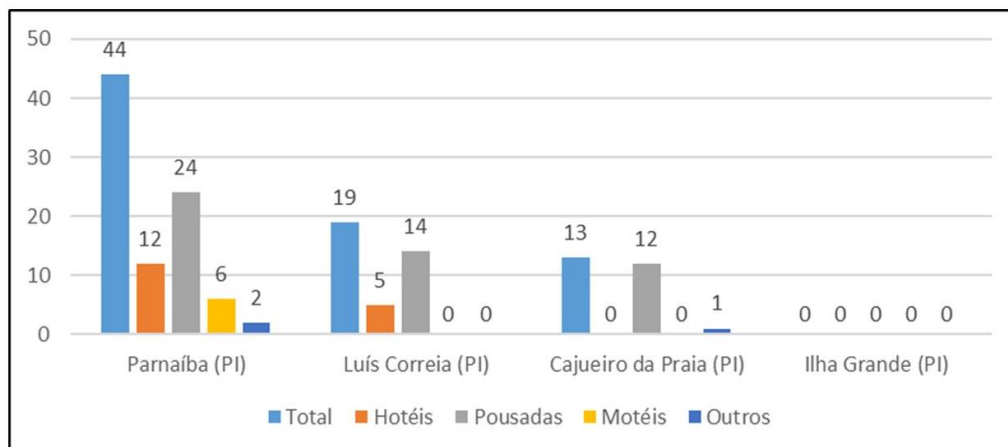
Na figura 6, verifica-se os municípios com maior número de imóveis particulares de uso ocasional que constituem segundas residências. Em 2000, Luís Correia contava com 2.575 domicílios de uso ocasional, alcançando o número de 3.065 domicílios, em 2010, demonstrando uma expansão demorada, entretanto é o município com maior número de segundas residências. Já o município de Parnaíba duplicou a quantidade de domicílios que era de 743 nos anos 2000, passando para 1.539 domicílios de uso ocasional em 2010. Juntamente com Luís Correia,

somam mais de 4.500 domicílios de uso ocasional no litoral do Piauí. Os dados da tabela 1 indicam que nesse período houve uma variação percentual de 107,1% em Parnaíba, 19% em Luís Correia, 45% em Cajueiro da Praia e 3,3% em Ilha Grande entre 2000 e 2010.

Enquanto os municípios de Parnaíba e Luís Correia registraram crescimento mais acentuado, os municípios de Cajueiro da Praia e Ilha Grande passaram por processo de menor intensidade se comparados aos dois primeiros municípios. Cabe ressaltar que no caso de Ilha Grande, não houve expansão das segundas residências no período observado. Em uma década o crescimento registrado de domicílios particulares de uso ocasional foi de apenas dois imóveis (figura 6).

Esse destaque quanto à expansão das segundas residências em Parnaíba e Luís Correia também é observado quanto aos estabelecimentos de hospedagem. Na figura 7 é possível verificar o número de estabelecimentos de hospedagem instalados nos municípios do litoral do Piauí no ano de 2016 e constatar que a maior quantidade de estabelecimentos está situada em Parnaíba e Luís Correia, sendo a maior parte dos estabelecimentos formada por pousadas.

Figura 7 – Municípios litorâneos do Piauí - Número de estabelecimentos de hospedagem, por tipo de estabelecimento (2016).



Fonte: IBGE (2017).

A produção imobiliária atualmente age nestes espaços provocando uma diferenciação nas tipologias de imóveis e de novos empreendimentos em Cajueiro da Praia. Este município, desde 2010, registra o aumento da quantidade de casas, terrenos, apartamentos, condomínios, chalés, bangalôs e *resorts*, empreendimentos que estão associados à atividade do setor imobiliário que valorizou o solo urbano, em decorrência das transformações espaciais que a atividade turística provocou no uso e ocupação do solo.

Conforme Souza (2013), o setor imobiliário usa a estratégia de transformar o turista em um investidor e proprietário de imóveis, de modo que as atividades de turismo e lazer passam a ser propulsoras “[...] da venda de apartamentos e casas de segundas residências em execução num ritmo absurdo nesses últimos tempos” (SOUZA, 2013, p. 166). Isso tem aumentado a pressão humana nesses espaços, intensificada pela expansão do mercado imobiliário-turístico, principalmente naqueles mais próximos à praia, fazendo com que os moradores de comunidades tradicionais litorâneas sejam pressionados a saírem de suas moradias de origem, gerando conflitos. A expansão das segundas residências nas comunidades litorâneas no Piauí, bem como a presença do turismo enquanto atividade de lazer, tem gerado impactos ambientais, socioespaciais e no desenvolvimento local que precisam ser ponderados.

A ocupação indevida de áreas litorâneas cria ambientes “fetichizados” por sonhos e fantasias sobre espaços que são transformados em zona urbana, valorizando o preço dos lotes urbanos e elevando a renda da terra para os proprietários. A elevação do preço dos imóveis e terrenos também é afetada por políticas públicas de (re)qualificação que atuam como novas formas de valorização e conservação dos lugares turísticos. Os empreendimentos imobiliários de segundas residências reproduzem, por sua vez, novas formas de consumo do espaço, com a instalação dos serviços turísticos, contribuindo, assim, para a movimentação da economia na escala local/regional e a globalização dos lugares.

O turismo tem sido, nesse contexto, concebido como uma atividade com potencial de desenvolvimento nos municípios litorâneos e segue transformando os espaços em atrativos (naturais, culturais e construídos) associados à produção imobiliária em comunidades de pescadores, a exemplo do que ocorre no litoral de Parnaíba, Luís Correia, Cajueiro da Praia e Ilha Grande, onde o lazer e o turismo têm promovido outros tipos de consumo e serviços associados aos empreendimentos imobiliários.

Neste aspecto, é possível afirmar que o fluxo turístico gerado se deveu a instalação de infraestruturas e melhoria de equipamentos turísticos no litoral do Piauí, sobretudo na construção de estradas com pavimentação asfáltica e serviços da rede elétrica que foram fundamentais para aumentar a demanda turística e também de proprietários de segundas residências em empreendimentos imobiliários que favoreceram o crescimento do setor de serviços e ocupação⁷. Nesse processo, destaca-se a dinâmica da produção do espaço que

⁷ Mesquita (2014, p. 47-48) afirma que “[...] além da aceleração da ocupação e especulação imobiliária na faixa de praia e o desenvolvimento de várias atividades econômicas voltadas para o comércio, restaurantes, bares e hotéis que se utilizem de mão de obra barata da comunidade local”.

transforma o litoral do Piauí na atualidade, proposto como um espaço de turismo e lazer, mas também uma mercadoria materializada, sob a condição do produto imobiliário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os investimentos empresariais no turismo no litoral do Piauí e a expansão dessa atividade nesse espaço ocasionou mudanças nas dinâmicas da produção imobiliária nos municípios do litoral do estado, sobretudo a partir da implantação de novos imóveis de segundas residências, que têm alterado a estrutura das áreas urbanas desses municípios com expressividade.

Os resultados da pesquisa tornaram possível apreender a dinâmica da expansão do imobiliário nos municípios do litoral do Piauí, em comunidades litorâneas que experimentaram o desenvolvimento da atividade turística e a expansão das segundas residências e de outros empreendimentos imobiliários desde os anos 1980, tornando-se importantes destinos turísticos dos municípios.

Tais processos indicam-nos que o litoral piauiense experimenta até hoje uma alteração no processo de produção imobiliária, sobretudo com a compra/venda de terrenos para construção de empreendimentos de uso ocasional como segundas residências, *resorts*, apartamentos, condomínios, chalés, bangalôs, e outros tipos de unidades independentes sendo ofertadas como produto turístico.

Entretanto, isso mostra que com a implantação desses imóveis em toda a faixa do litoral piauiense tem provocado à supervalorização de terras e de loteamentos, além dos impactos ambientais provocados devido à existência de construções irregulares em Áreas de Preservação Ambiental (APA), desencadeando uma série de conflitos e problemas na vida das pessoas que habitam esses lugares, para além do lazer, o que aponta para a continuação de pesquisas a isso dedicadas.

REFERÊNCIAS

ABREU, Fabiana L.; VASCONCELOS, Fábio P. O litoral em questão: caracterização e descaracterização do território. In: CORIOLANO, Luzia N. M. T.; VASCONCELOS, Fábio P. **O turismo e a relação sociedade-natureza**. Fortaleza: EdUECE, 2007.

ASSIS, Lenilton F. de. Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. **Território**, Rio de Janeiro, a. 7, n. 11, 12, 13, set./out., p. 111, 2003.

ASSIS, Lenilton F. de. **Entre o turismo e o imobiliário**: velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da mutiterritorialidade – Camocim/CE. 279 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário**: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espaacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo. 344 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, 2005.

CORIOLOANO, Luiza N. M. T.; CRUZ, R. C. A. Turismo e degradação ambiental no litoral do Ceará. In: LEMOS, Amália Inês G. de. (Org.). **Turismo impactos socioambientais**. São Paulo: Hucitec, 2001.

COSTA, Carlos Rerisson R. da. **Turismo, produção e consumo do espaço nas comunidades de Redonda e Tremembé, Icapuí-Ce**. 107 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2010.

COSTA, Carlos Rerisson R da. Turismo, produção e consumo do espaço litorâneo. **Geografia em questão**. Marechal Cândido Rondon, v. 5. n. 1, 2012. p. 153.

COSTA, Carlos Rerisson R da. **O litoral do Maranhão, entre segredos e descobertas**: a fronteira de expansão do turismo litorâneo na periferia do Brasil. 2015. 264 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, 2015.

FAÇANHA, Antônio Cardoso. **Desenvolvimento territorial recente em espaços sub-regionais dinâmico no Piauí**. 2009. 226 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, 2009.

FERREIRA, Ângela L.; SILVA, Alexsandro F. C. da. A estruturação do turismo e do imobiliário nas metrópoles nordestinas: conceitos básicos e antecedentes. In: DANTAS, Eustógio W. C.; FERREIRA, A. L.; CLEMENTINO, M. L. **Turismo e imobiliário nas metrópoles**, LETRA CAPITAL, Rio de Janeiro, 2010.

GOMES, Iara R. **Vilegiatura além da metrópole**: urbanização em Tibau (RN) 228 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2013.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

IBGE. **Censo Demográfico 2000**. Rio de Janeiro: FIBGE, 2000. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/censo/>. Acesso em: 20 maio 2019.

IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: FIBGE, 2010. Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br>. Acesso em: 20 maio 2019.

IBGE. Coordenação de Serviços e Comércio. **Pesquisa de serviços de hospedagem – 2016**. Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 2008.

MADRUGA, Antônio Moacyr. **Litoralização**: da fantasia de liberdade à modernidade autofágica. São Paulo, 1992. 155 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, 1992.

MAGALHÃES, Felipe N. C.; TONUCCI FILHO, João B. M.; SILVA, Harley. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, Jupira G. de.; COSTA, Heloisa S. de M. (Orgs.). **Estado e Capital Imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte, C/ARTE, 2011.

MARCELINO, Ana Maria Teixeira et. al. O turismo e a sua influência na ocupação do espaço litorâneo. In: RODRIGUES, Adyr Aparecida Balastrieri. (Org.). **Turismo e geografia**: reflexões teóricas e enfoques regionais, 2 ed., São Paulo: Hucitec, 1999, p. 179.

MESQUITA, Tarcys Klébio da Silva. **As segundas residências e o processo de produção do espaço na praia do Coqueiro, Luís Correia-PI**. 79. f Monografia (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual do Piauí, Teresina, 2014.

MORAES, Antonio Carlos Robert. **Os impactos da política urbana sobre a zona costeira**. Brasília: MMA, 1995.

MORAES, Antonio Carlos Robert. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil**: elementos para uma geografia do litoral brasileiro. 2 ed. São Paulo: Annablume, 2007.

RODRIGUES, Adyr Aparecida Balastrieri. **Turismo e Espaço**: rumo a um conhecimento transdisciplinar. São Paulo: Hucitec, 1997.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. 4. ed. São Paulo: EDUSP, 2006.

SANTOS, Priscila P. **Entre casa de praia e o imobiliário-turístico**: a segunda residência no litoral sergipano. 2015. 288. f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2015.

SEABRA, Odette Carvalho de L. **A muralha que cerca o mar**: uma modalidade de uso do solo urbano. 122 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1979.

SOUZA, Eudes A. L. de. **Metropolização litorânea**: produção do espaço do lazer e mercado imobiliário. 262 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2013.

TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem**: casas de temporada. São Paulo: Roca, 2001.

Submetido em 26/01/2022 - Aceito em 07/02/2022