

Recebido:18/10/2024**Aprovado:08/11/2024****Avaliado:pelo Sistema Double Blin Review**

DA PRAIA AO IMOBILIÁRIO TURÍSTICO: A EXPANSÃO DO TURISMO DE SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NA COMUNIDADE BARRA GRANDE-PI, DE 2000 A 2022.

FROM THE BEACH TO TOURIST REAL ESTATE: THE EXPANSION OF SECOND-HOME TOURISM IN THE COMMUNITY OF BARRA GRANDE-PI, FROM 2000 TO 2022.

Leonardo José da Silva Costa**E-mail: Leonardojc.06@gmail.com****ORCID: 0000-0001-7024-7867****Jorge Martins Filho****E-mail: Jorgemartins@cchl.uespi.br****ORCID: 0000-0003-1174-2010**

RESUMO

Este trabalho analisa a influência do turismo na transformação de espaços tradicionais com potencial turístico, que passam a ser orientados para o consumo e lazer, com foco no fenômeno das segundas residências. O objetivo geral é discutir como as segundas residências têm impactado a dinâmica do espaço geográfico de Barra Grande-PI entre 2000 e 2022. A metodologia adotada foi de natureza básica, com caráter descritivo e exploratório, utilizando uma abordagem quali-quantitativa, além de técnicas de pesquisa bibliográfica e de campo. Os resultados revelam uma expansão significativa das segundas residências, que cresceram de 156 em 2000 para 227 em 2010 e 636 em 2022, totalizando um aumento de 180% ao longo de duas décadas. O estudo conclui que o turismo de segundas residências tem exercido grande influência em Barra Grande, gerando impactos não apenas ambientais, mas também nas dinâmicas socioeconômicas locais. Diante disso, torna-se necessário estabelecer estratégias para equilibrar os interesses de moradores, poder público, vilegiatistas e empresários, visando um desenvolvimento sustentável.

Palavras-chave: Imobiliário Turístico. Segundas Residências. Barra Grande-PI.

ABSTRACT

This study analyzes the influence of tourism on the transformation of traditional spaces with tourist potential, which shift towards consumption and leisure, focusing on the phenomenon of second homes. The main objective is to discuss how second homes have impacted the geographical dynamics of Barra Grande-PI from 2000 to 2022. The methodology adopted was of a basic nature, with a descriptive and exploratory character, using a qualitative-quantitative approach, in addition to bibliographic and field research techniques. The results reveal a significant expansion of secondhomes, which increased from 156 in 2000 to 227 in 2010, and 636 in 2022, totaling an increase of 180% over two decades. The study concludes that the tourism of second homes has had a major impact on Barra Grande, generating consequences not only on the environment but also on the socio-economic dynamics of the local community. Therefore, it is necessary to establish strategies that balance the interests of residents, public authorities, tourists, and local business owners, aiming for sustainable development.

Keywords: Tourist Real Estate. Second homes. Barra Grande-PI.

1. INTRODUÇÃO

O turismo se caracteriza essencialmente como um fenômeno social, estando vinculado a práticas em que os indivíduos buscam satisfazer seus próprios interesses, seja por lazer, consumo, lucro ou trabalho (Castilho, 2008). Mediante o exposto, como é sabido, dada a atual realidade global, cada vez mais a atividade turística e seus demais elementos ganha força, ao agir transformando os espaços tradicionais em espaços voltados para o consumo e para o lazer, principalmente mediante as influências decorrentes da globalização e da força do capital.

Considerando esta discussão, o turismo de segundas residências, que é uma das formas pelas quais a atividade turística também é representada espacialmente, emerge como um fenômeno que embora secular e histórico, têm-se tornado progressivamente frequente, carecendo assim de uma abordagem que considere essencialmente as transformações socioespaciais onde este se instala mediante um olhar necessariamente geográfico.

Ao discutir sobre as segundas residências e sua ocorrência em função da expansão da atividade turística mais recente aos séculos XX e XXI, Tulik (2001), as compreende a partir da definição de “residências de veraneio” ou como “um alojamento turístico particular” que é constantemente utilizado com respectivas finalidades de lazer por indivíduos que detenham sua residência permanente em outro espaço, o qual é utilizado com maior frequência no âmbito cotidiano. Assim, quando a segunda residência ¹se situa em ambientes litorâneos fortemente ligados ao fluxo do turismo, comumente estas são tidas ou nomeadas como segundas residências ou casas de praia.

Deste modo, como parte dos aspectos centrais que envolvem a atividade turística, o turismo de segundas residências emerge como um fenômeno ainda mais particular e influente sob o espaço, que principalmente em regiões litorâneas, se depara com realidades geralmente tradicionais e marcadas por uma dinâmica cotidiana bucólica, onde as respectivas influências dessa interação turística ocasionam significativas transformações tanto nos aspectos culturais, socioespaciais, econômicos e ambientais locais. Ademais, o próprio processo de urbanização, também se torna presente mediante a intensificação do fluxo turístico, da ampliação da rede de infraestruturas e dos múltiplos serviços que são frequentemente oferecidos.

¹ 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”.

Neste contexto, a comunidade de Barra Grande, localizada no município de Cajueiro da Praia, litoral do Piauí, se destaca pela intensificação da atividade turística a partir dos anos 2000 em decorrência principalmente a prática do *kitesurf*²(Macêdo, 2011). Onde, segundo Costa (2023), o turismo de segundas residências ocupa um papel central no desenvolvimento da comunidade, representando as transformações socioespaciais decorrentes, em grande parte, da valorização e apropriação do espaço turístico litorâneo, impulsionadas principalmente pelas forças advindas do turismo global. De modo que este fenômeno é ainda impulsionado por diversos outros setores que também tem se ampliado nos últimos anos, a exemplo da hotelaria, da construção civil, da gastronomia e do comércio.

Posto isso, ao estabelecer uma problematização que envolva as formas de investigar e compreender como se desenvolve a dinâmica do turismo de segundas residências e suas implicações para as questões socioespaciais da comunidade de Barra Grande, o objetivo central deste trabalho consiste em discutir como as segundas residências tem impactado a dinâmica do espaço geográfico de Barra Grande - PI entre 2000 a 2022.

Como consta, a atividade turística tem obtido bons resultados no cenário de desenvolvimento econômico na atual dinâmica global (Martins Filho, 2014). No entanto, trata-se de uma atividade que abrange um conjunto ainda mais amplo de fatores, que impactam diretamente tanto o cotidiano da sociedade quanto da natureza. Diante disso, este trabalho justifica-se tanto no âmbito social quanto acadêmico, ao trazer para discussão a realidade da comunidade de Barra Grande, que nas últimas décadas (2000-2022) tem se inserido cada vez mais no processo de expansão espacial, caracterizado pela ampliação de empreendimentos e equipamentos turísticos impulsionados principalmente pelo turismo e pela valorização do mercado imobiliário turístico.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

O processo metodológico deste trabalho a principio parte de uma pesquisa de natureza básica, com a implementação do caráter metodológico baseado na pesquisa descritiva e na

² O *kitesurf* é um esporte aquático, ainda sem certificação da ABNT, que tem como princípio básico “voar sobre a água” puxado por uma pipa movida pela força dos ventos, e com uma prancha aos pés. O seu praticante pode deslizar sobre a superfície da água e ao mesmo tempo, alçar voos, numa velocidade de até 60 km/h (Carvalho, 2010, p.78).

pesquisa exploratória. A abordagem utilizada partiu da necessidade de compreender qualitativamente e quantitativamente os aspectos relacionados às características do turismo de segundas residências em Barra Grande - PI. Assim, das análises elaboradas estas foram desenvolvidas com base na própria pesquisa quali-quantitativa, que para Minayo (2009), devem ser compreendidas de maneira complementar. Em particular, a pesquisa quali-quantitativa permite tanto a descrição dos fenômenos observados pelo pesquisador quanto a sustentação dessas observações por meio de evidências concretas.

Adiante, ainda no processo metodológico a aplicação das técnicas de pesquisa também se tornou necessária para a composição do quadro de dados que fundamentam o trabalho em questão, de modo que se utilizou tanto da pesquisa bibliográfica como da pesquisa de campo realizada in loco por meio de técnicas de observação, registro fotográfico e mapeamento.

Quanto a pesquisa bibliográfica, esta é compreendida por Gil (2002, p.44), como uma técnica que: “é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos”. Neste caso esta se concentrou em trabalhos que tratam principalmente de discutir a atuação do turismo no litoral do estado do Piauí, bem como de trabalhos que discutam a dinâmica das segundas residências, principalmente em regiões turísticas litorâneas.

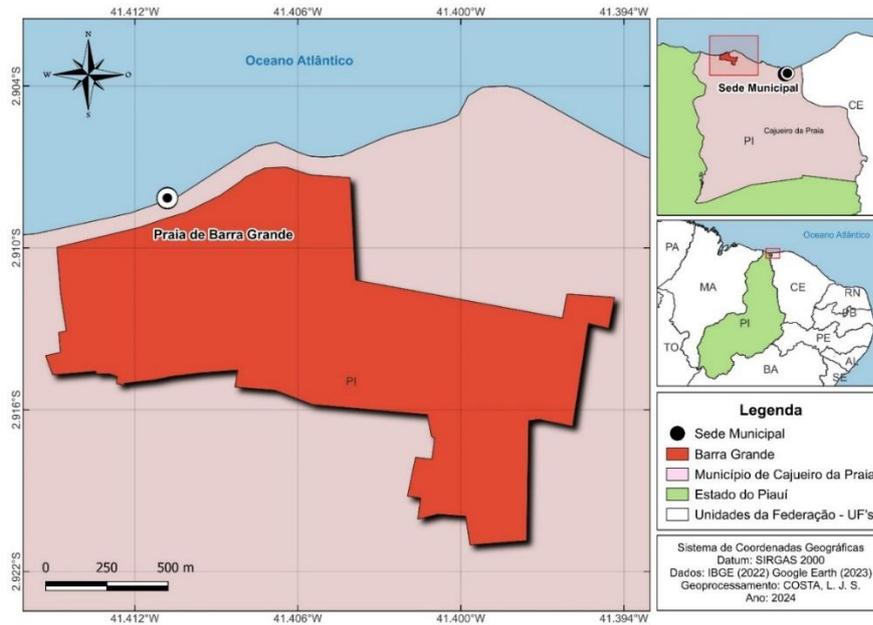
Já a pesquisa de campo, também utilizada no processo metodológico, é definida por Prodanov e Freitas (2013, p.59), como uma técnica que por sua vez: “Consiste na observação de fatos e fenômenos tal como ocorrem espontaneamente, na coleta de dados a eles referentes e no registro de variáveis que presumimos relevantes, para analisá-los”. Ao ser realizada in loco, pode ser complementada por demais técnicas de pesquisa como a fotografia, o mapeamento, e a observação, dos quais estes também se utilizaram como complemento a percepção do fenômeno de segundas residências em Barra Grande.

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

A comunidade Barra Grande, encontra-se localizada no município de Cajueiro da Praia (Litoral do Estado do Piauí) estando a uma latitude de 02°55'40'' sul, e longitude de 41°24'40'' oeste, localizada às margens da praia de mesmo nome, distante 15 km da sede do município e possuindo uma faixa de praia com cerca de 4 km de extensão, conforme a Figura 01.

O município de Cajueiro da Praia por sua vez, é um dos grandes destinos turísticos do litoral do Piauí e também do Brasil devido principalmente aos seus atrativos naturais e paisagens únicas, a exemplo de suas praias (Mangue, Itam, Ponta do Barbaço, Cajueiro da Praia, Morro Branco, Sardim, Barrinha, Ponta do Anel e Barra Grande), totalizando assim um total de 13 km de extensão (Baptista; Lima e Silva, 2023; Macêdo, 2011).

Figura 01 – Localização da Comunidade Barra Grande - PI



Fonte: Dos Autores, (2024).

Ao discutir a influência da atividade turística no litoral do Piauí, é evidente a importância de Barra Grande. A comunidade em questão, não só atrai turistas da região e dos estados vizinhos, como também, nas últimas décadas, tem sido integrada ao turismo global, recebendo visitantes de diversos países e lugares do mundo, o que conseqüentemente tem produzido novas formas espaciais das quais tem proporcionado consideráveis alterações socioespaciais locais.

Segundo a literatura consultada a atividade turística em Barra Grande se inicia ainda no decorrer da segunda metade do século XX³, e mais recentemente a partir da década de 2000, em função de suas potencialidades que propiciam a prática de esportes naturais a exemplo do *Kytesurf*, de modo que, desde então a comunidade tem atraído uma nova forma de turismo,

³ A atividade turística no município de Cajueiro da Praia teve início no povoado Barra Grande. Isso ocorreu por volta de década de 1980, quando se instalou a primeira pousada no local. Assim, com o tempo, o turismo no povoado foi crescendo, e a imagem que se passava era que o povoado de Barra Grande era um município, e não um povoado pertencente ao município de Cajueiro da Praia (Carvalho, 2010, p.105).

influenciado este principalmente pelas dinâmicas globais e capitalistas (Macêdo, 2011; Macêdo e Ramos, 2012; Borges, 2020). Das quais influenciam na necessidade de uma infraestrutura cada vez mais especializada, o que conseqüentemente faz com que Barra Grande nos últimos 20 anos tenha se expandido e se valorizado espacialmente de uma forma considerável, a partir de estabelecimentos e equipamentos que tem no turismo seu principal atrativo.

Como parte do processo de valorização e expansão espacial de Barra Grande, o fenômeno das segundas residências pode ser considerado um dos principais vetores que ligam o crescimento da atividade turística ao desenvolvimento da comunidade local. Esse desenvolvimento se reflete na ampliação dos setores de serviços, na expansão da urbanização e na melhoria da infraestrutura. Correa (2016, p. 297), associa o turismo de segundas residências ao desenvolvimento local, destacando que as: “implicações espaciais que interferem na produção e no consumo do espaço geográfico. A segunda habitação, vista sob a ótica do lazer, do uso do tempo livre e do turismo, gera interesses, articulações e conflitos no espaço urbano litorâneo”.

Assim, para analisar como as segundas residências ocasionam em implicações a comunidade Barra Grande, é também necessário analisar sob o aspecto quantitativo como estas se expandiram nos últimos anos (ver a tabela 01), o que também reflete em um processo de valorização que o local tem perpassado em decorrência das influências geradas através do alto fluxo turístico local. Para isso, foram utilizados dados censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, referentes aos anos de 2000, 2010 e 2022, que utilizam para as segundas residências a nomenclatura de “domicílios particulares de uso ocasional⁴”.

Tabela 01 – Segundas Residências em Cajueiro da Praia - PI (2000-2022)

Comunidade	/	Domicílios	Domicílios	Domicílios
Município		particulares de uso	particulares de uso	particulares de uso
		ocasional - 2000	ocasional - 2010	ocasional - 2022
Barra Grande - Cajueiro da Praia (PI)		156	227	636
Crescimento em %			45,5%	180%

Fonte: Adaptado de IBGE, (2000; 2010; 2022).

4 É o domicílio particular permanente que na data de referência servia ocasionalmente de moradia. Ou seja, são aqueles usados para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes (IBGE, 2010).

Ao examinar os dados da Tabela 01, ressalta-se que ao analisar os dados do município de Cajueiro da Praia, é inerente a sua relação com a comunidade Barra Grande, visto que esta concentra os maiores atrativos locais, a nível de estabelecimentos turísticos e demais infraestrutura. Assim, se percebe um aumento significativo nas residências de uso ocasional (termo utilizado pelo IBGE para designar as segundas residências) nas últimas duas décadas. O número de residências passou de 156 em 2000, para 227 em 2010 e, em seguida, para 636 em 2022, representando um crescimento de 45,5% e posteriormente 180%. Esse aumento está diretamente relacionado à valorização espacial da região, que, nos últimos anos, atraiu diversos investimentos, desenvolvendo infraestruturas turísticas mais atraentes e preparadas para atender tanto turistas nacionais quanto internacionais.

Diante das informações apresentadas, é evidente que Barra Grande está cada vez mais integrada à dinâmica do turismo. Esse movimento tem acelerado a transformação do espaço local, gerando uma série de impactos, tanto positivos quanto negativos, que afetam as esferas sociais, culturais, econômicas e ambientais da região. O crescimento das segundas residências na comunidade reflete o elevado potencial do turismo para valorizar e transformar o espaço das localidades litorâneas, além de intensificar o processo de urbanização.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao analisar a comunidade de Barra Grande, a qual está fortemente ligada ao turismo de segundas residências, esta discussão procurou compreender as implicações dessa atividade em comunidades tradicionais (que antes da atividade turística eram marcadas por atividades primárias). Os dados indicam que, nos últimos anos, principalmente entre 2000 e 2022, a comunidade tem se inserido de forma crescente no turismo global, provocando mudanças significativas nas práticas e nas formas socioespaciais que anteriormente caracterizavam o local. Dessarte, é compreensível que o turismo de segundas residências exerça uma grande influência na comunidade, especialmente devido ao aumento recente dessa prática, o que leva à evidência de impactos não apenas ambientais, mas também nas dinâmicas socioeconômicas da comunidade.

A conclusão desta discussão aponta para a possibilidade de criar caminhos que promovam um equilíbrio sustentável na comunidade, integrando a expansão do turismo com as dinâmicas sociais, culturais e ambientais originais. Para isso, é essencial uma atuação mais participativa entre moradores, poder público, vilegiaturistas e empresários locais, implementando estratégias que preservem o patrimônio local e estimulem o desenvolvimento econômico. Dessa forma, seria possível maximizar os benefícios do turismo de segundas residências, ao mesmo tempo que se minimizam seus impactos negativos.

REFERÊNCIAS

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

BAPTISTA, E. M. C.; LIMA, I. M. M. F.; SILVA, B. R. V. Praias do litoral piauiense: características para a Geoconservação. **Revista de Geografia-PPGEO-UFJF**, v. 13, n. 1, 2023.

BORGES, G. K. L. A. **A produção do espaço imobiliário no litoral do Piauí a partir do lazer e turismo**. 2020. 129f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Pró-reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação, CCH, Universidade Estadual do Vale do Acaraú, Sobral. 2020.

CASTILHO, C. J. M. D. Turismo e espaço geográfico: o turismo como uma prática socioespacial reforçadora de uma economia urbana voltada aos interesses do mercado. In: CASTILHO, C. J. M.; VIEGAS, J. M. (Orgs.). **Turismo e práticas socioespaciais: Múltiplas abordagens e interdisciplinaridades**. Recife: Editora Universitária UFPE, 2008. p.15-46.

CARVALHO, S. M. S. **Possibilidades e limitações do desenvolvimento sustentável no município de Cajueiro da Praia (PI)**. 2010. 168f. Dissertação (mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente) Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente. Universidade Federal do Piauí: Teresina/PI, 2010.

CORREA, L. H. S. A segunda residência como indutora da urbanização em áreas litorâneas na contemporaneidade. **Geo UERJ**, n. 28, p. 291-307, 2016.

COSTA, L. J. S. A influência do turismo no espaço geográfico: o caso da comunidade de Barra Grande em Cajueiro da Praia-PI. In: LUPINACCI, C. M. (Org.). **Anais do IV Congresso Brasileiro de Organização do Espaço e XVI Seminário de Pós-Graduação em Geografia**. Rio Claro: UNESP – Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2023. p. 143-148.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2002.

IBGE. **Censo Demográfico 2000**. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

IBGE. **Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

MACÊDO, E. M. **O turismo na Praia Grande de Barra Grande/PI: impactos e contribuições ao desenvolvimento local**. 2011. 181f. Dissertação (Mestrado em Turismo), Universidade de Brasília: Brasília/DF, 2011.

MACÊDO, E. M. e RAMOS, R. G. O Desenvolvimento do Turismo em Barra Grande, Piauí (Brasil) e seu Significado para a Comunidade Local. **Revista Iberoamericana de Turismo – RITUR**, Penedo, vol. 2, n.2, pp. 89-107. 2012.

MARTINS FILHO, J. **Dinâmica espacial e condicionantes para o desenvolvimento dos serviços ligados ao turismo no Piauí: uma leitura geográfica da organização do espaço litorâneo**. 2014. 204f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, CFCH, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

MINAYO, M. C. D. S. O desafio da pesquisa social. In: Minayo, M. C. (Org.). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. Rio de Janeiro, RJ: Vozes, 2009.

TÚLIK, O. **Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada**. São Paulo: Roca, 2001.