



LAZER, URBANIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO: A EXPANSÃO DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E AS DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO LITORAL DO PIAUÍ

Jucelia Maria Rocha Oliveira

Universidade Estadual do Piauí

jucelia_oliveira90@hotmail.com

Carlos Rerisson Rocha da Costa

Universidade Estadual do Piauí

rerissoncosta@yahoo.com.br

INTRODUÇÃO

As atividades de lazer vêm passando por transformações ao longo do tempo, e isso se deve principalmente à própria transformação da sociedade, em sua estruturação enquanto sociedade moderna. Nesse contexto, o turismo passou a ganhar proporção mundial e atualmente se configura como um destacado elemento para a acumulação de capital.

A atividade turística encontra no espaço geográfico o meio para se desenvolver, passa a “consumir” o espaço de modo que este é transformado, criando-se novas formas e funções. Uma série de serviços como agenciamento, hospedagem e restaurantes passam a constituir os espaços produzidos pelo turismo, que acabam tornando esses lugares cada vez mais valorizados. No contexto dos países tropicais, como especificamente se caracteriza o Brasil, pode-se apontar o litoral como um dos espaços prioritários destinados ao desenvolvimento do turismo, onde os agentes envolvidos no desenvolvimento da atividade se apropriam dos espaços e encontram elementos fundamentais para a reprodução ampliada do capital.

A alteração no valor do espaço impulsionada a partir do desenvolvimento e da expansão do turismo promove alterações na materialidade dos lugares, impulsionando fortemente processos como a urbanização. Nesse sentido, cabe ressaltar a expansão das segundas residências, que vem se destacando nos espaços litorâneos, acrescentando-lhes novas dinâmicas e uma valorização que se reflete principalmente no crescimento da



especulação imobiliária, impulsionando um avanço do mercado imobiliário nesses espaços.

Diante desse contexto o presente trabalho objetiva analisar os rebatimentos da expansão das segundas residências na dinâmica do mercado imobiliário nos municípios litorâneos piauienses. O desenvolvimento da pesquisa contou com revisão de literatura e levantamento de dados em classificados impressos e online durante os meses de Fevereiro a Maio de 2015, em sites imobiliários (ImoBR, Litoral Imóveis, Imóveis no Piauí, J. Castro e Renascer Corretora), permitindo assim identificar negócios imobiliários nos municípios do litoral do estado do Piauí. Tais atividades foram desenvolvidas no âmbito do projeto *As segundas residências e a valorização do espaço no litoral piauiense*, vinculado ao Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica - PIBIC/UESPI.

LAZER, TURISMO E SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NO LITORAL

A ideia do lazer está fortemente associada às transformações pelas quais o mundo passara com o processo de industrialização e conseqüentemente de urbanização, impactando diretamente na sociedade, no seu modo de vida, fazendo nascer a sociedade moderna. Diante disso é importante dizer que a medida que a indústria crescia, o trabalho era intensificado e os trabalhadores tinham que acompanhar esse movimento.

Nesse sentido, tal dinâmica não pode ser desvinculada da forma como o modo de produção capitalista se impôs a sociedade, onde o trabalho passou a consumir todo o tempo do trabalhador por meio da produção de mercadorias, visando a acumulação ampliada do capital. Isso fez nascer nas pessoas a necessidade do tempo livre e a partir daí a busca pelo lazer como forma de se recuperar da exaustão provocada pelo trabalho, o que contribuiu para o desenvolvimento e expansão do turismo.

Segundo afirma Coriolano (2006) a exaltação posta em torno do trabalho fez com que surgissem o tempo livre e o lazer e que, portanto, não se pode “[...] afastar a análise do turismo do mundo da produção e das contradições do modelo produtivo vigente [...]” (CORIOLANO, 2006, p. 21). Cruz (2003, p. 38) acentua que

O lazer foi transformado em necessidade para as sociedades contemporâneas. E isso não é fruto somente dessa busca natural do trabalhador por uma compensação ao tempo de trabalho. A necessidade de lazer é, também, uma necessidade criada pelo modo de produção capitalista, como mais uma forma de apropriação do tempo total do trabalhador [...].

Isso porque ao ser determinado o tempo livre ao trabalhador como forma de se recuperar do estresse causado pelo trabalho, o capitalismo continua sem perder espaço, por ter como determinante o lucro, passou a ter no lazer e conseqüentemente no turismo um meio para continuar crescendo e ampliando seu capital. Sendo assim passou a transformar

[...] o tempo livre em oportunidade de ganhos, tanto no turismo como no lazer local. Transmuda o lazer em consumo, em lucro, em oportunidade de negócio (negação do ócio) considerado como um dos mais oportunos e rentáveis, na atualidade [...] (CORIOLANO, 2006, p. 30).

Diante disso pode se dizer que o turismo constitui-se como mais um negócio do capitalismo, configurando-se atualmente em uma mercadoria tão lucrativa como tantas outras, alimentando assim a reprodução ampliada do capital.

É importante destacar que a alusão ao turismo surgiu no século XIX, relacionado ao *Grand Tour*, “[...] viagem realizada por jovens da aristocracia desde o século XVII como complemento considerado indispensável à educação, geralmente sob a companhia de um preceptor [...]” (COSTA, 2015, p. 35), mais tarde essas viagens passam a agregar “[...] as práticas de lazer voltadas ao termalismo, balneários, cassinos e montanhismo [...]” (CORIOLANO, 2006, p. 22).

No entanto é importante dizer que desse período até os dias atuais o turismo tem passado por grandes transformações, cresceu e continua a crescer em proporções gigantescas e isso atrelado às transformações provocadas pelo processo de industrialização, que possibilitou uma gama de novos elementos que contribuíram de forma significativa para a expansão do turismo. Como explica Coriolano (2006, p. 32-33)

Os grandes inventos e artefatos modernos, os transportes, os meios de hospedagens, os novos costumes e novas formas de produzir riquezas aumentaram e despertaram o desejo de viajar. A economia agrária cedia espaço à economia mercantil, à liberação dos mercados, do trabalho assalariado, da economia moderna centrada nos preços, no lucro, na mais-



valia, na indústria. Em contrapartida ao trabalho, entretanto, surgiam as férias remuneradas, o consumo, novas formas de lazer evoluindo para o turismo.

Cruz (2003) ao referir-se ao turismo, destaca que o mesmo é uma prática social envolvendo o deslocamento de pessoas pelo território e tem como principal objeto de consumo o espaço geográfico. Sendo assim, por ter no espaço seu objeto de consumo o turismo apropria-se e passa a transformá-lo, acrescentando-lhe novos usos e conseqüentemente novas dinâmicas, produzindo portanto, novos lugares. Sem o espaço o turismo não se realiza, sendo portanto, condição determinante para o seu desenvolvimento.

Dentre os espaços apropriados e transformados pelo e para o turismo, pode se destacar o litoral. Nesses espaços o turismo tem promovido profundas transformações ao longo do tempo em que ai tem se instalado, influenciado também pelas transformações pelas quais a sociedade vinha passando com o processo de industrialização, configurando-se como meio de escapar do caos provocado pelo advento da indústria. Costa (2015, p. 38), sobre isso, afirma que “Os habitantes dos grandes centros manufatureiros do início do século XIX passam a procurar escapar do calor das cidades, da fumaça das fábricas e dos resíduos industriais buscando o litoral [...]”.

Pode se dizer que é nesse contexto que o consumo do litoral pelo turismo passa a ganhar força tornando-se um meio também para a acumulação de capital e para a alteração do valor desses espaços, acrescentando-lhes novos usos e uma nova configuração.

Dessa forma, o litoral passa a ganhar uma supervalorização, tornando-se uma espécie de investimento, atrai investimentos tanto externos como internos que se refletem principalmente nos grandes empreendimentos hoteleiros e imobiliários, principalmente. Além disso, uma gama de serviços passa a constituir os espaços litorâneos, infraestruturas passam a ser implantadas modificando totalmente a dinâmica desses espaços, intensificando o processo de urbanização dos mesmos.

No Brasil, tal processo contribui com a urbanização litorânea, processo no qual adquirem papel central as segundas residências. Vinculadas as atividades de lazer e do turismo, as segundas residências tem cumprido papel fundamental no que diz respeito a valorização dos espaços litorâneos. A respeito das segundas residências, Assis (2012, p.



26) coloca que estas “são conhecidas como habitações temporárias de lazer que se localizam, geralmente, em áreas dotadas de atrativos naturais (campo, praia, montanha), não muito distantes da primeira residência [...]”.

É importante destacar que a medida que as segundas residências se expandem, acrescentando uma valorização aos espaços litorâneos, abre caminho para que o mercado imobiliário penetre nesses espaços e se desenvolva, fortalecendo ainda mais o processo de apropriação do litoral pelo capital. No entanto, vale ressaltar que o processo de expansão dessas residências provoca impactos dos mais variados,

[...] destacando-se os conflitos nas comunidades litorâneas, quase sempre associados ao impedimento do acesso à praia por parte dos pescadores ou a imposição de barreiras que implicam na dificuldade desse acesso e da atracção de suas embarcações (COSTA, 2015, p. 52)

A presença das segundas residências ao longo do litoral do Brasil tem impactado de diversas formas, gerando conflitos em comunidades de pescadores, alterando ecossistemas costeiros, produzindo pressões sobre esses espaços a partir da expansão das dinâmicas do mercado imobiliário, que tem avançado com o mercado de terras, com a construção de condomínios, clubes, resorts e loteamentos. Assim, a expansão do turismo e das segundas residências nos espaços litorâneos se desenvolve de modo contraditório, provocando impactos que se refletem principalmente na vida da população que habita comunidades tradicionais.

No Nordeste do Brasil, tal processo avança desde a segunda metade do século XX, sobretudo a partir da execução das políticas de turismo no fim da década de 1980, destacadamente o Prodetur-NE – Programa de Ação para o Desenvolvimento do Turismo no Nordeste. Nesse início do século XXI experimenta-se uma expansão das segundas residências em direção ao litoral setentrional brasileiro, agora espraiando-se sobre o litoral dos estados do Piauí e do Maranhão com intensidades cada vez maiores.

A EXPANSÃO DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NO LITORAL DO PIAUÍ

As segundas residências vinculadas às atividades de lazer vêm acrescentando ao litoral piauiense uma supervalorização que se reflete principalmente no crescimento de

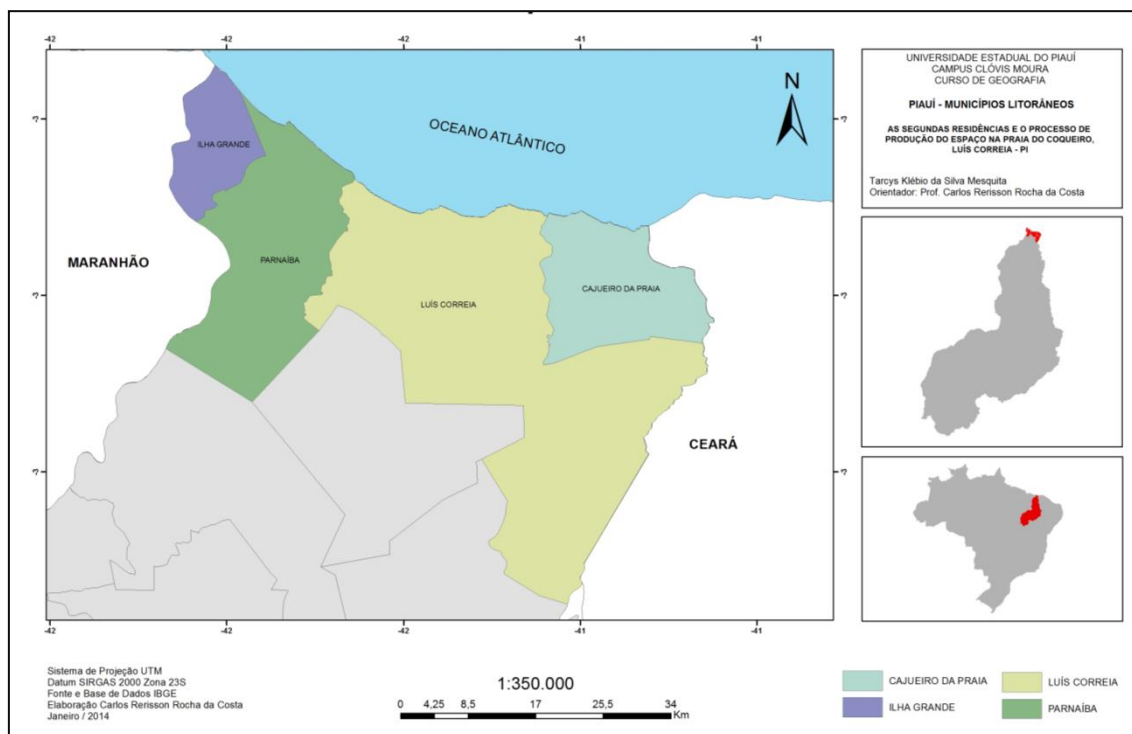
negócios imobiliários. Os municípios de Parnaíba, Luís Correia, Cajueiro da Praia e Ilha Grande, que compõem o litoral do estado do Piauí (Figura 01) aparecem como espaços onde as segundas residências encontram-se em expansão, como se pode conferir no Quadro 01.

Quadro 01 - Número de domicílios de uso ocasional recenseados nos municípios do litoral do Piauí nos anos de 2000 e 2010

Nº de Domicílios de Uso Ocasional 2000-2010	Luís Correia	Parnaíba	Cajueiro da Praia	Ilha Grande
2000	2.575	743	156	59
2010	3.065	1.539	227	61

Fonte: IBGE (2000, 2010).

Figura 01 - Mapa dos municípios litorâneos do estado do Piauí



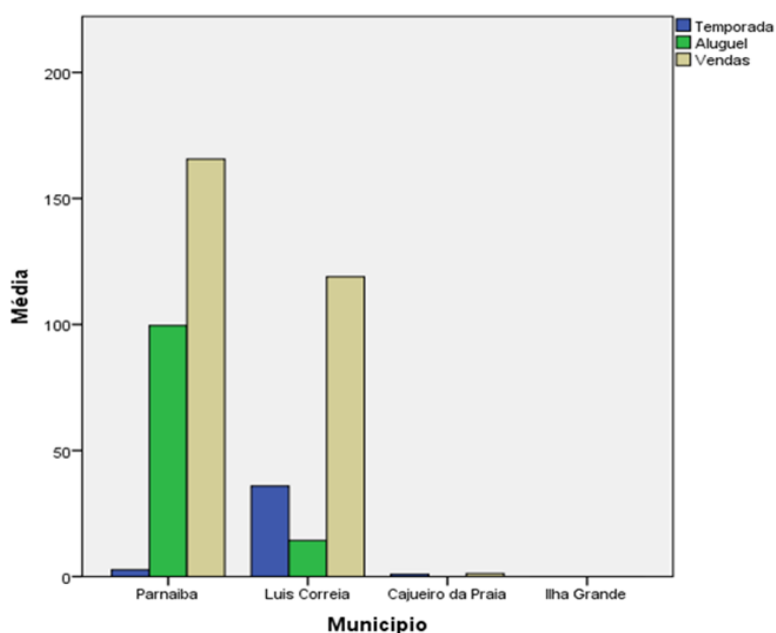
Fonte: Mesquita (2014).

Esse processo de expansão das segundas residências no litoral piauiense vem abrindo caminho para o mercado imobiliário. Os imóveis que mais se destacam na dinâmica do mercado imobiliário são aqueles para aluguel, venda e locação por temporada, além de terrenos/lotes.

Destacam-se quanto a concentração de segundas residências os municípios de Parnaíba e Luís Correia. Em Parnaíba predominam imóveis para venda e aluguel, enquanto no município de Luís Correia há uma concentração de imóveis para venda e locação por temporada, esta última modalidade indicando predominância de usos para o lazer no litoral (Gráfico 01).

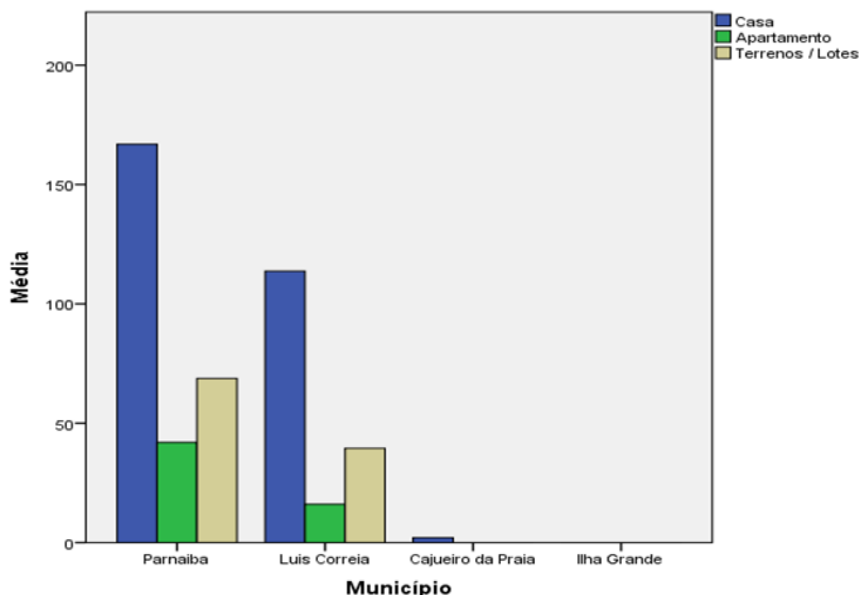
Os imóveis que mais se destacam em Parnaíba na dinâmica do mercado imobiliário são casas e apartamentos para aluguel, além de terrenos e casas para venda. Em Luís Correia observou-se que o mercado imobiliário movimenta-se por meio de casas para locação por temporada, além de casas e terrenos para venda (Gráfico 02).

Gráfico 01 – Distribuição de tipos de negócios imobiliários (aluguel, vendas e locação por temporada) no litoral do Piauí, por município - Outubro, 2015.



Fonte: Pesquisa direta (2015).

Gráfico 02 – Distribuição de tipos imóveis (casas, apartamentos, terrenos/lotês) disponíveis para negócios imobiliários no litoral do Piauí, por município - Outubro, 2015.



Fonte: Pesquisa direta (2015)

Esse cenário é incrementado ainda mais com o avanço de novos empreendimentos imobiliários destinados a aquisição de segundas residências, estando eles em fase de lançamento, construção e entrega.

Os dados levantados permitiram identificá-los e observar que estes novos empreendimentos, condomínios e resorts, com casas e apartamentos de alto padrão e com altos valores para as áreas em que estão situados (valor médio do m² variando entre R\$ 1.550,00 e R\$ 3.800,00), estão concentrados no município de Parnaíba, além de áreas próximas à praias no município de Luís Correia, como na praia do Coqueiro.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos resultados obtidos com a pesquisa é possível apontar que há em curso uma transformação na valorização do espaço litorâneo piauiense por meio das segundas residências que estão vinculadas ao turismo e ao lazer, e que estas residências



secundárias mostram-se concentradas nos municípios de Parnaíba e Luís Correia, embora os demais municípios apareçam como espaços de expansão.

Os resultados possibilitaram conhecer a dinâmica do mercado imobiliário, bem como a distribuição/concentração de segundas residências nos municípios litorâneos e ainda identificar novos empreendimentos imobiliários e sua distribuição no litoral do Piauí, também relacionados às segundas residências e aos seus usos por parte daqueles que buscam o lazer, movimentando o mercado imobiliário.

Tais processos, mais que apenas um indicador de transformação na materialidade do território, indica-nos uma alteração no valor desses espaços, cuja impulsão para isso encontra-se nas transformações decorrentes da inserção de atividades de lazer, destacadamente aquelas relacionadas à expansão do turismo. Tal alteração na valorização do espaço se manifesta, entre outras coisas, pela intensificação da urbanização litorânea representada predominantemente pela expansão das segundas residências. Entretanto, é preciso destacar, além disso, tal processo desencadeia uma série de conflitos e transformações na vida das pessoas que habitam esses lugares, para além do lazer, o que abre a necessidade de pesquisas a isso dedicadas.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Lenilton Francisco de. **Entre o turismo e o imobiliário: velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da multiterritorialidade** – Camocim/CE. 2012. 278 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana), Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, 2012.

COSTA, Carlos Rerisson Rocha 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) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2015.

CORIOLANO, Luzia Neide Menezes Teixeira. **O turismo nos discursos, nas políticas e no combate à pobreza**. São Paulo: Annablume, 2006.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Introdução à geografia do turismo**. 2. ed. São Paulo: Roca, 2003.

IBGE. **Censo Demográfico 2000**. Rio de Janeiro: FIBGE, 2000. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/censo/>>. Acesso em: 12 de março de 2015.



IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: FIBGE, 2010. Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 12 de março de 2015.

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