

Universidade Federal de Pernambuco  
Centro de Filosofia e Ciências Humanas  
Departamento de Ciências Geográficas

Roberta Fabrício Xavier

As Influências do Desenvolvimento do Turismo nas Relações  
de Posse e Propriedade da Terra na Região Turística de Pipa,  
Município de Tibau do Sul, Estado do Rio Grande do Norte,  
Brasil.

Recife,  
2008

Roberta Fabrício Xavier

As Influências do Desenvolvimento do Turismo nas Relações de  
Posse e Propriedade da Terra na Região Turística de Pipa, Município  
de Tibau do Sul, Estado do Rio Grande do Norte, Brasil.

Dissertação apresentada a Universidade  
Federal de Pernambuco, como um dos pré-  
requisitos para a obtenção do título de  
mestre em Ciências Geográficas.

Orientador: Dr. Nilson Cortez Crócia de Barros

Recife,  
2008

**Xavier, Roberta Fabrício**

**As influências do desenvolvimento do turismo nas relações de posse e propriedade da terra na região turística de Pipa, Município de Tibau do Sul, Estado do Rio Grande do Norte / Roberta Fabrício Xavier. – Recife: O Autor, 2008.**

**103 folhas : il., fig., fotos, tab.**

**Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. CFCH. Geografia, 2008.**

**Inclui: bibliografia, anexo e apêndice.**

**1. Geografia. 2. Paisagens. 3. Turismo. 4. Globalização. 5. Desenvolvimento sustentável – Tibau do Sul (RN). 6. Posse da terra. 7. Propriedade territorial. I. Título.**

**911  
910**

**CDU (2.  
ed.)  
CDD (22. ed.)**

**UFPE  
BCFCH2008/109**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO - UFPE  
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS – CFCH  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS GEOGRÁFICAS –DCG  
CURSO DE MESTRADO EM GEOGRAFIA –CMG

**ROBERTA FABRÍCIO XAVIER**

**Título: “AS INFLUÊNCIAS DO DESENVOLVIMENTO DO TURISMO NAS  
RELAÇÕES DE POSSE E PROPRIEDADE DA TERRA NA REGIÃO  
TURÍSTICA DE PIPA, MUNICÍPIO DE TIMBAL DO SUL, ESTADO DO  
RIO GRANDE DO NORTE, BRASIL”**

**BANCA EXAMINADORA**

**TITULARES:**

Orientador: *Nilson Cortez Crócia de Barros*  
Prof. Dr. Nilson Cortez Crócia de Barros (UFPE)

1º. Examinador: *Rita de Cássia*  
Profª. Dra. Rita de Cássia Conceição Gomes (UFRN)

2º. Examinador: *Caio Augusto Maciel*  
Prof. Dr. Caio Augusto Amorim Maciel (UFPE)

APROVADA em 28 de agosto de 2008.

RCMS

Ao meu filho, Rafael Xavier, luz da minha vida.

## Agradecimentos

Foram muitos aqueles que colaboraram para a conclusão deste trabalho. Meus sinceros agradecimentos...

A Deus, pois sem Ele, nada disso teria sido possível;

Aos meus pais, Haroudo e Fátima, que sempre estiveram presentes, dando suporte e encorajamento para concluir estudos, fazer viagens e escrever este trabalho;

À Universidade Federal de Pernambuco, instituição voltada à construção do pensamento e pesquisa, atingindo assim, um papel de grande importância como formadora de opinião para a sociedade;

Ao curso de pós-graduação em Ciências Geográficas, e em especial ao coordenador do programa, Prof. Dr. Jan Bitoun, pela nova perspectiva oferecida a uma turismóloga de origem;

A FACEPE, Fundação de Amparo à Ciência e Tecnologia do Estado de Pernambuco, pelo auxílio financeiro concedido através de bolsa de pós-graduação, fator imprescindível para a realização de viagens necessárias à conclusão desta pesquisa;

Ao Prof. Dr. Nilson Cortez Crócia de Barros, orientador e a quem ousou chamar de amigo, sempre presente e iluminando-me com sua sabedoria;

À professora Rita de Cássia da Conceição Gomes, da UFRN, que apesar das atribuições diárias, recebeu-me com muita hospitalidade naquela instituição e enriqueceu meu trabalho ao lado do professor Caio Maciel, com valiosas sugestões na banca examinadora;

A Cláudio Freitas, secretário municipal de Turismo de Tibau do Sul.

A Leo Bulhões, Ana Paula de Aguiar e Haroldo Vital, pelo auxílio e companhia na pesquisa de campo;

À Ramona Xavier e César Santiago, pelo tratamento dos gráficos e mapas;

À comunidade da Vila de Pipa, sempre acolhedora e participativa;

E finalmente, gostaria de deixar expressa minha gratidão a todas as pessoas que de forma direta ou indireta contribuíram com idéias, sugestões e críticas a esta pesquisa, possibilitando assim, perceber fraquezas a serem melhoradas e pontos a serem explorados;

A todos, muito obrigada!

*Every answer found begs another question.*  
Five-o, James.

## Resumo

As paisagens são dinâmicas. Mudam ao longo dos anos por sua própria natureza e principalmente se influenciadas pelas ações do homem. Ganham feições marcadas pela cultura de quem as coloniza. A vila de Pipa, antigo assentamento de pescadores e trabalhadores rurais vivenciou a partir da década de 1990 um acentuado crescimento da função turística, até então bastante incipiente e limitada a turistas alternativos. O desenvolvimento da atividade, contudo, despertou o interesse de investidores nacionais e estrangeiros que enxergaram uma oportunidade de mercado na região e passaram a adquirir terras para construção de meios de hospedagem e condomínios privados. Estas aquisições no entanto, tiveram um forte peso sobre a população local, que desfez-se de suas posses por valores inferiores e mudou-se para áreas próximas à vila de Pipa, com efeitos variados sobre as antigas tradições culturais e laborais. A Região Turística de Pipa, área de estudo deste trabalho, vivencia grandes mudanças do ponto de vista econômico, com grande dependência do Turismo, especialmente do turismo estrangeiro, visto que muitas pessoas que visitam a localidade são oriundas de outros países, sobretudo países europeus. Com o auxílio do modelo de ciclo das destinações turísticas de Butler (1980), tenta-se posicionar a área em um dos estágios propostos pelo autor, para comprovar que se encontra ainda em crescimento e não estagnada. Verificar as influências da atividade turística no sistema de posse e propriedade das terras na região em questão é o principal objetivo deste trabalho, que suscita reflexões sobre os padrões de desenvolvimento do turismo e a sustentabilidade da atividade.

Palavras-chave: Região Turística de Pipa; Modelo cíclico; dinâmica de paisagens; posse e propriedade de terras.

## Abstract

Landscapes are dynamic. They change during the years due to their own nature and especially if they receive influence from human intervention. Their appearance takes the form of those who colonize them. The village of Pipa, an old settlement of fishers and rural workers, has experienced a heavy growth of the "tourism function" since the decade of 1990, which incipient and restricted to "alternative tourists" until then. The development of the activity, however, has attracted the interest of national and foreign investors who have foreseen a market opportunity in the region and started to buy lands to build places for lodging and private condominiums. Those acquisitions were a strong/heavy "charge" to the local population, who have sold their possessions for lower than market prices and moved to locations close to the village of Pipa, with diverse impact over old cultural and work traditions. The tourism region of Pipa, the target of this study, is undergoing great economic changes, heavily dependent on tourism, especially of foreign tourism, since many of the visitors are from abroad, mostly from European countries. Using Butlers's (1980) Cyclic Tourist Destination Model, this work try to position the area into one of the proposed stages by the author, to prove that it's still growing and has not reached its limit yet. To verify the influences of tourism activity in the "own and property" system of the lands in the mentioned region is the main goal of this study, which raises reflections over tourism development patterns and the activity sustainability.

Key-words: Tourism region of Pipa, Cyclic Model, Landscape Dynamics, land "own and property".

## Listas

### Lista de Tabelas

1 Receita cambial gerada pelo Turismo: mundo, América do Sul e Brasil, 1996-2005.....	22
---	----

### Lista de Mapas

1.Localização do Município de Tibau do Sul- RN .....	52
2.Limites geográficos do município de Tibau do Sul .....	53
3.Região Turística de Pipa .....	54

### Lista de Quadros

1.Quadro sinóptico das condições apresentadas pela RTP de acordo com fase proposta por Butler .....	97
---	----

## Lista de Figuras

1. Modelo desenvolvido por Miossec .....	42
2. Modelo de Butler. ciclo das Destinações Turísticas.....	43
3. Região Turística de Pipa (RTP). Unidades Habitacionais segundo secções territoriais. 1990-2005. ....	60
4. Número Total de Unidades Habitacionais (UHs) e sua distribuição geográfica: Zona Central (ZC) e assentamentos externos, periferias e bordas da Vila. 1990-2005.....	61
5. Número Médio de UHs por Meio de Hospedagem na Região Turística de Pipa em 2005 .....	63
6. Belezas naturais e clima agradável atraem turistas .....	73
7. Vista panorâmica da praia de Pipa.....	80
8. Entrada principal de um dos mais famosos condomínios de Pipa – Pipa Natureza ....	84
9. Falésias ameaçadas pela especulação imobiliária .....	85
10. Anúncio do folheto do <i>Resort Pipa Paradise</i> com destaque para valores em libras esterlinas.....	87
11. Anúncio de condomínio à venda. Para comprar, ligar para Portugal .....	87
12. Grécia ou Pipa? Crise de identidade. ....	92

## Listas de Abreviaturas e Siglas

a.C – Antes de Cristo.

ASHTEP – Associação dos hoteleiros de Tibau do Sul e Pipa.

Capes – Coordenação de Pessoal de Nível Superior.

d.C – Depois de Cristo.

FNRH – Ficha Nacional de Registro de Hóspedes.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

MDA – Ministério de Desenvolvimento Agrário.

PRODETUR – Programa de Desenvolvimento do Turismo para o Nordeste.

RN – Rio Grande do Norte.

RTP – Região Turística de Pipa.

UFPE – Universidade Federal de Pernambuco.

UFRN – Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

UH – Unidade de Habitação ou Unidade Habitacional.

ZC – Zona Central.

# SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	14
1. REFERENCIAL TEÓRICO.....	17
1.1. Breve histórico do turismo.....	17
1.1.1 O período pré-industrial do turismo .....	17
1.1.2. O turismo na sociedade urbano-industrial do mundo europeu .....	19
1.1.3. A globalização dos fluxos turísticos: centro e periferia turísticos .....	20
1.2. A conformação do Turismo como “indústria” de Serviços .....	21
1.2.1. A diversidade estrutural no sistema turístico .....	23
1.2.2. A exploração analítica da segmentação do mercado de turismo.....	24
1.3. A problemática das definições em Turismo .....	26
1.3.1 Terminologia turística .....	29
1.4. A Geografia e a análise do fenômeno turístico .....	30
1.4.1 O conceito de Região na Geografia .....	33
1.4.1.a. Globalização e Região .....	34
1.5. Modelos geográficos na análise sistemática do turismo .....	36
1.5.1 Modelos enfatizando as propriedades espaciais do turismo .....	37
1.5.2. Modelos temporais .....	39
1.5.3. O modelo do ciclo das destinações .....	42
1.5.4. Considerações sobre a análise cíclica das destinações.....	46
2. MATERIAIS E MÉTODOS.....	48
2.1 Escolha do tema, relevância da pesquisa, problema, hipótese e objetivos.....	48
2.2 Justificativa .....	50
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO .....	52
3.1 Região Turística de Pipa .....	52
3.2 Aspectos sócio-econômicos do município de Tibau do Sul .....	56

3.3. A praia de Pipa .....	57
3.4 A expansão turística na RTP e série Histórica de UHs .....	58
4. AS RELAÇÕES DE POSSE E PROPRIEDADE DA TERRA .....	64
4.1 A transformação da Vila de Pipa – de colônia de pescadores à destinação cosmopolita: a visão da comunidade .....	65
4.2 Aproveitar a oportunidade: o mercado imobiliário.....	71
4.3 O plano diretor de Tibau do Sul: definindo limites de ocupação territorial .....	77
4.4 De posses a condomínios de luxo .....	81
4.5 A imagem de Pipa no mundo globalizado.....	89
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	93
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	99

## ANEXO

I – Autorização para uso de fotografias encontradas na Internet

## APÊNDICE

I – Modelo de pauta para entrevistas semi-estruturadas

I.a Comunidade Local

I.b Imobiliárias

I.c ASHTEP

## Introdução

O presente trabalho intitulado “As Influências do Desenvolvimento do Turismo nas Relações de Posse e Propriedade da Terra na Região Turística de Pipa, Município de Tibau do Sul, Estado do Rio Grande do Norte, Brasil” objetiva verificar as influências da atividade turística no sistema de posse e propriedade das terras na região em questão, processo que acelerou a dinâmica da paisagem local e trouxe conseqüências para a população de Tibau do Sul, município onde se encontra o povoado de Pipa, também tratado como vila pelos turistas.

Para efeito desta pesquisa, limitou-se a Região Turística de Pipa, ao município de Tibau do Sul, apesar do assentamento possuir influência direta no desenvolvimento do turismo em Canguaretama, especialmente em Barra do Cunhaú.

A identificação do problema a ser explorado nesta dissertação de mestrado deu-se durante estudos de iniciação científica, ainda na graduação em Turismo, ao realizar uma análise têmporo-espacial da destinação baseada no ciclo de vida dos destinos turísticos proposto por R.W. Butler em 1980. Este trabalho, portanto, busca através de pesquisa exploratória, verificar as reais influências do desenvolvimento turístico sobre os padrões de posse e propriedade da terra, caracterizando-se assim, como o principal objetivo da pesquisa.

Inicialmente, no referencial teórico, faz-se uma reflexão acerca de temas e assuntos pertinentes ao trabalho. São abordadas algumas tipologias utilizadas em turismo e de freqüente uso durante o transcorrer da dissertação e expostos modelos de representação turística, com ênfase no modelo de ciclo de vida das destinações de Butler (1980).

O modelo do ciclo de vida das destinações é um modelo temporal de fácil análise e um dos mais estudados na Geografia do Turismo. Sua rápida assimilação permite compreender de forma sucinta o desenvolvimento de um destino turístico, porém possui certos entraves relativos a sua elaboração, haja vista tratar-se de um modelo mono-funcional, que desconsidera ações externas que certamente contribuem ou não para o crescimento do turismo em dada região. Como os modelos não são retratos fiéis daquilo que representam e sim uma tentativa de diagramar uma situação real, escolheu-se o estudo de Butler para embasar a pesquisa, por permitir identificar a fase atual em que se encontra o *resort* em questão, partindo

daí a analisar a o desenvolvimento turístico por que passou e as mudanças sociais e culturais que atingiram a população local.

O capítulo seguinte trata da metodologia utilizada para a realização do trabalho. A relevância da pesquisa dá-se por ser este um dos primeiros estudos sobre os antecedentes históricos de uma região turística e como tais aspectos evoluíram ao longo do desenvolvimento do Turismo. Justifica-se sua elaboração por analisar mudanças ocorridas nas relações de posse e propriedade de terras, inicialmente nas mãos de pequenos posseiros e posteriormente, grandes investidores nacionais e estrangeiros, motivados pelo acelerado crescimento turístico da área, entre os anos de 1990 e 2007, verificando as transformações que foram desencadeadas e influenciaram a dinâmica da paisagem da destinação.

Posteriormente, são mostrados alguns aspectos que caracterizam a área de estudo. Para evidenciar o crescimento da destinação segundo o modelo do ciclo de Butler, foi utilizada a Série Histórica de UH's entre os anos de 1990 e 2005 (BARROS, 2006), ferramenta de grande importância para mostrar o desenvolvimento do turismo na região. A série contabiliza o número de unidades de habitação ou unidades habitacionais em diferentes áreas da RTP e o incremento no número de meios de hospedagem.

Pipa foi descoberta por turistas alocêntricos no final da década de 1980 e início de 1990, ainda que já habitassem na região, pescadores e pequenos agricultores e pecuaristas. As condições geográficas daquela porção do litoral do Estado do Rio Grande do Norte com temperaturas aprazíveis durante quase todo o ano (em média 25,6°C, sem grandes amplitudes térmicas) e clima sub-úmido influenciado pela massa de ar tropical atlântica (Mta), favorecem a prática do turismo dos 3 "S" (*Sea, Sand and Sun*) bastante apreciado por turistas nacionais e estrangeiros. A região é beneficiada ainda por cerca de 2700 horas de ensolação e apresenta período chuvoso concentrado entre os meses de abril a junho (com índices pluviométricos de 1.400mm), com chuvas esparsas no resto do ano.

A vegetação formada em sua maioria por espécies da Mata Costeira, Mata Ciliar e Tabuleiro Litorâneo sofre as pressões do crescimento dos assentamentos humanos e foi largamente desmatada em algumas regiões. Este aspecto tem sido uma das tensões observadas durante a elaboração do novo Plano Diretor participativo de Tibau do Sul.

O relevo local não é caracterizado por grandes altitudes e sim por variações médias, não superiores aos 100 m de altitude, com pequenas ondulações que se estendem formando as Planícies Costeiras, praias que têm como limites o mar e os tabuleiros costeiros e se diferenciam pela presença de dunas. A região de Pipa está inserida na área de abrangência do Grupo Barreiras com idade do período Terciário, onde predominam argilas, arenitos, arenitos conglomeráticos e caulínicos e siltitos. As falésias, formações geológicas caracterizadas por possuírem escarpas elevadas em posição quase vertical, sofrem constante ação marítima, e algumas são conhecidas entre os visitantes como chapadões, por apresentarem uma área plana no topo da formação.

O quarto capítulo traz a pesquisa em si. Nesta secção são analisados os efeitos do turismo sobre diferentes atores sociais representados por antigos moradores, que vivenciaram o processo de mudanças nas relações de posse e de propriedades das terras, e por variados segmentos da sociedade diretamente ligados à questão: o setor imobiliário e hoteleiro. Analisa-se nesta parte, o desenvolvimento do mercado imobiliário no Estado do Rio Grande do Norte influenciado, principalmente, pelos interesses de grandes grupos estrangeiros.

Os resultados obtidos com a pesquisa são então, planificados em forma de quadro sinóptico que mostra as transformações ocorridas ao longo dos anos, sob a perspectiva das fases propostas no modelo de Butler.

A temática deste trabalho é importante para a reflexão acerca das influências do turismo sobre uma região. Apesar de sempre incentivado com fervor por políticos devido ao seu caráter gerador de empregos e multiplicador de renda, o Turismo possui uma face obscura. A dinâmica que provoca sobre as localidades em que é encontrado, baseia-se no consumo dos territórios, mesmo que possua o prefixo eco. Este consumo degrada em menor ou maior proporção a paisagem e deve ser controlado pelos indivíduos, instituições privadas e poder público, a fim de prolongar a vida de destino e promover seu uso de forma sustentável.

# 1. Referencial Teórico

## 1.1. Breve histórico do turismo

### 1.1.1 O período pré-industrial do turismo

A mobilidade espacial sempre esteve presente na vida dos homens. Desde os mais antigos registros até os mais recentes, temos expostos vários motivos que obrigavam o homem a se deslocar, inicialmente por questões de sobrevivência e atualmente por diversos fatores. O homem deixou de ser nômade, fixou-se à terra e passou a obter seu sustento a partir do cultivo da mesma e domesticação de animais, sem a necessidade de mudar seu local de residência.

Apesar das significativas contribuições de outros povos, os gregos foram uma das culturas mais voltadas a viagens e há autores que situam o começo do turismo no século VIII a.C. Os gregos viajavam para ver os jogos olímpicos a cada quatro anos (DE LA TORRE 1991, p.12 apud BARRETTO, 2000, p.44), além de que cultuavam deuses que tinham templos de adoração espalhados por diversas partes do território. A maioria das cidades-estado gregas foram fundadas ao longo da costa e estabeleciam importantes rotas comerciais que facilitavam viagens.

Os romanos também colaboraram como antecedentes remotos do turismo e desenvolviam viagens de prazer, comércio e de descobertas, porém apenas parte da população possuía tal privilégio: os homens livres. Em função de sua estratégia expansionista ocorreram várias disputas por territórios, desde a fundação de Roma no século VIII a.C. até o fim do império romano (476 d.C.). A partir do século 30 a.C. até a queda do estado imperial dá-se início a um período de tranquilidade conhecido como pax romana que permitiu que as viagens fossem intensificadas sem fins beligerantes. Para Barretto (2000, p.45), O Império Romano foi a primeira cultura a produzir turismo de massa com o intuito de lazer, diversão e prazer. Informações obtidas em “pinturas pré-históricas, azulejos, placas vasos, mapas, demonstram que os romanos iam à praia e aos spas, buscando nas primeiras, divertimento [...] e nas segundas, cura”.

Com o fim do Império Romano, e invasão dos povos visigodos, ostrogodos, vândalos e burgúndios, povos bárbaros no século V, inicia-se a Idade Média, para alguns a Idade das Trevas, colocando em risco e diminuindo as viagens de lazer e turismo na Europa. Poucos são os registros sobre viagens neste período, “a não ser deslocamentos dos próprios invasores, mas sabe-se, por exemplo, que havia deslocamentos para festas da primavera, da colheita, em que era festejado o despertar do urso” (BARRETTO, 2000, p.45).

Progressivamente, na alta Idade Média, a mobilidade vai se tornando importante na Europa por conta dos impulsos comerciais e religiosos. As cruzadas, que deslocavam grande número de peregrinos, soldados e mercadores, propiciaram a transformação das pousadas, antes caridosas, em atividades lucrativas (BARRETTO, 2000, p. 46).

O período das grandes descobertas nos séculos XV e XVI rompeu os horizontes estreitos das comunidades medievais e refletia a inquietação do homem renascentista. Com o surgimento da Idade Moderna, aparecia uma dupla vertente das viagens. Primeiramente tinha um sentido expansionista com a ampliação dos territórios para além-mar e num segundo momento ocorreu um enriquecimento cultural através do *Grand Tour* das classes privilegiadas, a precursora do turismo.

Os filhos abastados de nobres, burgueses e comerciantes ingleses, para poder completar seus estudos e adquirir conhecimentos culturais e visão de mundo na sociedade da Idade Moderna, realizavam viagens a países ou locais de forte carga cultural. O *Grand Tour* se caracterizava “por uma viagem realizada por jovens acompanhados de seu professor particular. Não havia propriamente turismo, mas sim tours, viagens de ida e volta realizados pela classe privilegiada, uma minoria rica [...]”, como afirma Barretto (2000, p.47). Não havia muito conforto nas viagens realizadas a pé, a cavalo ou a lombos de burros, com o objetivo de adquirir experiência de vida para futuramente terem a firmeza de caráter necessária para que ocupassem cargos de importância em seu país de origem. A dificuldade da viagem no entanto, e os constantes duelos a que eram obrigados a participar, levava a óbito muitos jovens turistas.

Ao passar dos anos, o caráter da expedição modificou-se, e do “Grand Tour clássico”, com base em observações e registro de galerias, museus e artefatos altamente culturais, passou-se para o “turismo romântico”, que visava à valorização das paisagens, sendo ainda uma atividade destinada aos homens. Para Barretto (2000, p. 51), “o final do século XVIII e todo o século XIX estará marcado pela nova motivação: o prazer do descanso e da

contemplação das paisagens da montanha”. Passa-se a admirar os Alpes e a Suíça se torna uma das maiores atrações da Europa. A partir daí as viagens foram popularizadas e originaram as casas de hóspedes, pousadas e alojamentos.

### **1.1.2. O turismo na sociedade urbano-industrial do mundo europeu**

Com o desenvolvimento do transporte ferroviário, inicia-se uma o surgimento do turismo nos moldes atuais. Após a Revolução Industrial, deu-se início a uma nova etapa das viagens, agora organizadas com a intervenção de agentes de viagem. O transporte de passageiros, até então realizado de forma precária por carruagens, passa a ser realizado de forma mais segura e confortável por trens a vapor, que tinham capacidade para deslocar um grande número de pessoas.

Os trabalhadores reivindicaram mais tempo de lazer, o que permitiu o desenvolvimento deste incipiente mercado de viagens. Para Barretto (2000, p.23), “este movimento por recreação racional, na Inglaterra, teve grande apoio por representar uma alternativa aos pubs e à bebida”.

A divisão de vagões em categorias, facilitou a possibilidade de classes menos favorecidas terem acesso às viagens. A partir daí, com a melhora nos meios de transporte, na vida nas cidades (com a diminuição do risco de cólera e tifo devido à implantação de esgotos e tratamento de águas) e substituição do trabalho doméstico por trabalho em fábricas, o turismo passa a se desenvolver de forma espantosa, vindo a se transformar em um fenômeno mundial de massas (BARRETTO, 2000, p.53).

A história do turismo, nos moldes atuais, começa efetivamente na segunda metade do século XIX, a partir de 1841 quando foram organizadas as primeiras atividades turísticas devido à intervenção de personalidades da sociedade inglesa como Thomas Cook, Henry Wells, George Pullman, Thomas Bennet, Louis Stangen e César Ritz.

Apesar da expansão da estrada de ferro na Europa e do crescimento das empresas ferroviárias havia um problema significativo que colocava em risco o desenvolvimento e a qualidade da atividade turística: Os horários e as tarifas eram muito complexos e as acomodações econômicas eram muito limitadas. Aproveitando esta oportunidade de mercado,

Thomas Cook, o primeiro agente de viagens do mundo, resolveu fretar um trem com tarifas reduzidas, o que aumentaria a demanda pela viagem e em 1841, organizou o primeiro tour de viagem em larga escala, conduzindo 500 pessoas para Leicester, para um encontro contra o alcoolismo. Foi também o primeiro a usar campanhas publicitárias e de marketing para captar clientes e em pouco tempo, a marca de sua empresa já podia ser reconhecida mundialmente.

Cook tornou acessível a viagem e o turismo a pessoas da classe trabalhadora e da classe média, padronizando-os e produzindo-os em massa e o turismo acabou assemelhando-se à produção fordista. Pessoas com um mesmo comportamento, visitando os mesmos lugares e consumindo as mesmas coisas. Com a ampliação dos negócios, Cook inventou ainda os *vouchers* hoteleiros, em parceria com os meios de hospedagem nos itinerários dos trens para facilitar a vida de seus clientes e levou, em 1872, um grupo para dar a volta ao mundo em uma viagem que durou 222 dias (BARRETTO, 2000, pp. 51-52).

A primeira guerra mundial demonstrou a importância do automóvel e como consequência, os anos entre 1920 e 1940 iniciaram a era do transporte terrestre em geral. As férias remuneradas, direito adquirido no período entre-guerras, permitiram à população europeia iniciar uma nova rotina de viagens durante esta fase, e fez com que todas as classes aspirassem por realizá-las. Era o efetivo início do turismo de massas na Europa e nos Estados Unidos.

Durante a Segunda Guerra Mundial (1939-1945), o turismo ficou estagnado devido ao conflito, mas graças aos grandes avanços tecnológicos impulsionados pela indústria bélica, especialmente no setor de transportes aéreos que foram mais largamente popularizados após a crise, o turismo pôde enfim, evoluir.

### **1.1.3. A globalização dos fluxos turísticos: centro e periferia turísticos**

Na segunda metade do século 20, a atividade turística conseguiu expandir-se numa nítida escala internacional, graças ao desenvolvimento dos meios de transporte e da hotelaria moderna preconizada por César Ritz. Enquanto acordos governamentais eram realizados entre países para eliminação de barreiras internacionais que prejudicavam o fluxo turístico, outros preferiram tomar ações mais rigorosas com o intuito de evitar a imigração ilegal, muitas vezes

iniciadas por viagens turísticas. Muitos governos buscam ampliar através de acordos o número de vôos *charters* para seus destinos, a fim de garantir fluxos constantes de turistas. No Brasil alguns Estados incentivam essas rotas, para incrementar o número de visitantes estrangeiros em seus territórios, no entanto, esta prática foi durante muito tempo nociva, pois atraía sobretudo turistas sexuais que exploravam mulheres e crianças durante o período em que ficavam na destinação. Atualmente, o país lançou campanhas de repúdio a esta prática perniciosa de turismo que degrada as futuras gerações e nada acrescenta à economia local, haja vista que o perfil do turista sexual, geralmente trabalhadores assalariados da construção civil de países desenvolvidos, é diferente daquele que viaja em família e efetua gastos elevados nos locais em que visita.

Hoje, a indústria do turismo é uma das que mais cresce em todo o mundo e seus expressivos números de geração de divisas e empregos impressionam e impulsionam muitas economias, no entanto é importante verificar os padrões de desenvolvimento do fenômeno turístico para que este venha a beneficiar e incentivar as comunidades envolvidas com a atividade quer direta ou indiretamente.

## **1.2. A conformação do Turismo como “indústria” de Serviços**

Definir a indústria do turismo é uma tarefa difícil e que requer certa abstração em relação aos padrões de classificação industriais, sobretudo por não estar focada no produto e sim no consumidor (turistas).

Para Fullana e Ayuso (apud. DIAS, 2003, p.10), a indústria do turismo, diferentemente da “indústria produtiva ou outras indústrias de serviços, não administra a maioria dos produtos e experiências que vende. No lugar dela, os gestores turísticos transportam os turistas para que conheçam os traços naturais, as atrações culturais e os estilos de vida de um destino turístico”.

Para Sessa (apud SHAW e WILLIAMS, 1994, p. 97), “A fonte do turismo é o resultado de todas as atividades produtivas que envolvem a provisão de bens e serviços necessários para alcançar a demanda turística e que são expressas no consumo do turismo”. Para o autor, este é o sistema de produção do turismo que inclui ainda os recursos turísticos,

infra-estrutura, facilidades de acesso, entretenimento e atividades esportivas e serviços receptivos. Esta visão integrada permite analisar fundamentalmente os impactos econômicos, sociais e culturais do turismo.

Hoje o turismo é enaltecido como um importante instrumento para o desenvolvimento econômico local em determinada área e por esta razão, vem ele sendo bastante incentivado e exaltado por políticos e gestores governamentais. Estes assim agem baseados na expectativa da geração de empregos, da entrada de divisas e do fluxo de rendas em uma destinação. Estas ações ganham força principalmente quando se analisa o cenário econômico criado por esta atividade. Para Villaverde (apud MARINHO e BRUHNS, 2003., P.56), “o turismo é o setor que mais contribui para a economia mundial, produzindo cerca de 10,2% do produto nacional bruto mundial, além de ser o maior gerador de receitas de impostos”. As expectativas de crescimento global do turismo são de 6,1% ao ano, o que representa 23% a mais que o crescimento da economia mundial e gerou cerca de 144 milhões de empregos em todo o mundo em 2005.

**Tabela 1.**  
Receita cambial gerada pelo Turismo: mundo, América do Sul e Brasil. 1996-2005.

Ano	No Mundo (Em US\$ Bilhões)	Variação %	Na America do Sul (Em US\$ Bilhões)	Variação %	No Brasil (Em US\$ Bilhões)	Variação %
1996	435,6	-	10,7	-	0,8	-
1997	436,0	0,09	11,4	6,54	1,1	37,50
1998	442,5	1,49	11,8	3,51	1,6	45,45
1999	445,0	0,56	11,6	(1,69)	1,6	-
2000	482,9	8,52	12,2	5,17	1,8	12,50
2001	471,6	(2,34)	11,3	(7,38)	1,7	(5,56)
2002	486,9	3,24	9,2	(18,58)	2,0	17,65
2003	532,8	9,43	10,5	14,13	2,5	25,00
2004	632,7	18,75	10,9	3,81	3,2	28,00
2005	681,5	7,71	13,0	19,27	3,9	21,88

Fonte: Organização Mundial do Turismo – OMT e Banco Central do Brasil - BACEN

A indústria do turismo é, na atualidade, a atividade que apresenta os mais elevados índices de crescimento no contexto econômico mundial. Estima-se que cerca de 808 milhões de turistas realizaram viagens em todo o mundo em 2005, e que o Brasil recebeu 5,4 milhões de turistas estrangeiros no mesmo ano (menos de 1% do total).

Diante de números tão expressivos e de perspectivas de crescimento do setor no cenário nacional e mundial, a indústria do turismo e lazer tende a ser dominada por algumas poucas grandes empresas que operam ao lado de um enorme número de pequenos e independentes empreendimentos.

### **1.2.1. A diversidade estrutural no sistema turístico**

Outro aspecto que chama a atenção é a relativa facilidade de entrada em alguns setores da indústria com um capital mínimo necessário para a abertura destes negócios. Algumas áreas, como a aviação civil, por exemplo, são extremamente onerosas tanto para sua instalação e início de operações como também para a manutenção das aeronaves, o que impede a entrada de pequenos empreendedores neste mercado. No entanto, setores como o de artesanato ou acomodações *bed and breakfast* são mais viáveis e flexíveis para estes pequenos investidores. Contudo, apesar da larga concentração de poder nas mãos de grandes empresas, alguns setores permanecem dominados por pequenos negócios que para vencer a concorrência, contam com a individualização, customização e personalização dos serviços para gerar um valor agregado único e diferencial ao produto antes padronizado.

Mas a diversidade dos agentes não se restringe à sua escala dentro do setor privado. O sistema comporta uma dualidade entre agentes particulares e agentes públicos. Ainda que as empresas turísticas estejam largamente concentradas nas mãos do capital privado, o setor recebe comumente a intervenção do estado em suas atuações, especialmente nas infra-estruturas como transporte, por exemplo. Segundo Shaw e Williams (1994, p.115), “existe um número de razões para a intervenção estatal e estas mudam com o passar do tempo em resposta ao desenvolvimento político-econômico do estado e da indústria do turismo [...]”.

Para os autores, existem seis principais razões para a intervenção do estado na indústria do turismo que se caracterizam pelas metas econômicas nacionais, legitimação

política, equidade e necessidades sociais, investimentos sociais, regulamentação e controles negativos e desenvolvimento regional.

No Brasil, o Ministério do Turismo tem por missão desenvolver o turismo como uma atividade econômica sustentável, com papel relevante na geração de empregos e divisas, proporcionando a inclusão social. O Ministério do Turismo inova na condução de políticas públicas com um modelo de gestão descentralizado, orientado pelo pensamento estratégico, sendo responsável pela promoção interna e por zelar pela qualidade da prestação do serviço turístico brasileiro. Entre suas metas, está a utilização da estratégia da regionalização para estruturar os produtos turísticos em cada estado brasileiro até 2007, de acordo com o Plano Nacional de Turismo.

### **1.2.2. A exploração analítica da segmentação do mercado de turismo**

Uma das maneiras eficientes de estudar o fenômeno turístico é examinar como se realiza a sua segmentação. Essa segmentação possibilita o conhecimento dos principais destinos geográficos e tipos de transporte, da composição demográfica dos turistas, como faixa etária e ciclo de vida, nível econômico ou de renda, incluindo a elasticidade-preço da oferta e da demanda, e da sua situação social, como escolaridade, ocupação, estado civil e estilo de vida. O motivo da viagem, entretanto, é o principal meio disponível para se segmentar o mercado. Na realidade, o estudo parte da investigação diferencial dos tipos de demanda, e se revela importante para o estudo das destinações, que é efetivamente o assunto desta Dissertação.

“A melhor maneira de estudar um mercado turístico é por meio de sua segmentação, que é a técnica estatística que permite decompor a população em grupos homogêneos, e também a política de marketing que divide o mercado em partes homogêneas, cada uma com [...] suas próprias motivações diferentes e outros fatores” (BENI, p. 163, 2006).

A segmentação, segundo o autor, permite conhecer os principais destinos geográficos, meios de transporte mais utilizados pelos turistas, composição demográfica, faixa etária, nível de renda, ocupação, situação social e até mesmo estado civil ou opção sexual. Trata-se, na realidade, de uma tipologia (divisão em segmentos ou tipos) da demanda por turismo.

Os maiores segmentos (ou tipos) desse mercado, por afluência (quantidade) de turistas, são: turismo de lazer; de negócios ou compras; de eventos (congressos, convenções, feiras, encontros e similares); terceira idade ou melhor idade; desportivo; ecológico; rural; de aventura; religioso; cultural; científico; gastronômico; estudantil; familiar e de amigos; de saúde ou médico-terapêutico. Mas, os tipos podem ser ainda subdivididos, conforme os interesses analíticos. Estas tipologias não somente servem para definir a natureza turística das áreas de recepção (destinação), mas podem também fornecer subsídios de orientação às políticas de turismo no núcleo receptor. No presente estudo, parece de particular importância a estreita relação entre o segmento ou tipo de demanda turística e o seu nicho de recepção. Segmentos diferentes apresentam objetivos diferentes.

Uma mesma área pode, com o tempo, passar a ser atrativa para um novo segmento do turismo, e deixar de ser para outro que a freqüentava anteriormente. Os modelos evolucionários, a seu modo, tratam desta sucessão temporal de segmentos dentro de uma mesma Destinação ou Área de Recepção. A análise de segmento não tem utilidade apenas para as Zonas Emissoras de Turistas, mas também podem ajudar às Zonas receptoras a construir uma imagem eficaz dos padrões e da dinâmica das segmentações a que estão submetidas. As perspectivas ou direções através das quais as destinações ou organizações do *trade* receptivo exploram oportunidades de mercado é muito diferente, para não dizer o inverso, daquele desenvolvido por operadoras, agências de viagens ou qualquer organização do *trade* emissor.

Os turistas são diferenciados, e esta diferenciação é a segmentação. Portanto, não se pode tratar turista simplesmente como turista em geral, pois os objetivos do turista de aventura são normalmente muito diferentes do turista da terceira idade, assim como as suas necessidades de transporte, hospedagem, alimentação, lazer. O motivo da viagem é o principal recurso utilizado para se segmentar ou tipologizar um mercado e geralmente é bastante eficaz. Uma boa segmentação traz algumas vantagens como economia de escala para empresas turísticas, aumento da concorrência de mercado, criação de políticas de preços e de propaganda especializada, e promoção de maior número de pesquisas científicas. “As modalidades turísticas existem porque há valores inerentes às formas convencionais e às realidades intrínsecas da própria maneira de ser do turismo” (ANDRADE, 2000, p.60).

Os organismos municipais de turismo e as empresas que compõem o *trade* turístico local constituem uma das bases indispensáveis do processo de desenvolvimento turístico buscando conhecer melhor um público (demanda) que, em princípio, já está determinado pelos Fatores de Atratividade. É ali junto ao município que o consumidor (o turista) entra em contato com o produto turístico e realiza o ato de consumo. Se a comunidade, os agentes e as entidades interessadas estiverem cientes dos padrões segmentares – e suas dinâmicas temporais - poderão ter uma visão mais realista das suas perspectivas econômicas, sociais, culturais e ambientais. Quem deve dinamizar a comunidade e as entidades são os organismos municipais de turismo que estão em contato permanente com a estas, podendo não só promover o centro receptor, mas dar assistência no processo de encontro entre visitantes e visitados.

### **1.3. A problemática das definições em Turismo**

O turismo como ciência é uma área de estudo relativamente recente no cenário mundial e em especial, no Brasil. Trigo (In CARVALHO e BARBOSA, p. 221, 2006) afirma que, “*os cursos superiores e de nível médio em turismo, no Brasil, surgiram no início da década de 1970*” e expandiram-se significativamente durante os anos 90, possuindo o maior percentual de crescimento dentre os cursos superiores no período entre 1991 e 2002, com uma expansão de cerca de 1.314 %.

O Brasil é hoje o país com maior número de faculdades de turismo. Isto representa certa particularidade no cenário mundial, pois, em outros países, “Turismo” está geralmente vinculado a outras áreas do conhecimento como Geografia, Economia ou Administração. O surgimento de novos cursos, no entanto, não acompanhou a empregabilidade (demanda) do setor nem as necessidades primordiais para a boa formação de recursos humanos na área. Há fortes controvérsias se existem realmente demandas efetivas no mercado de trabalho que expliquem tão rápido crescimento.

O aumento na oferta de cursos superiores em Turismo proporcionou, por consequência, um crescimento da área de ensino superior interessada no setor turístico. O setor de pesquisa obteve um considerável crescimento, que se beneficiou de encontrar um

ambiente já estruturado nos cursos de pós-graduação *stricto senso* - de várias disciplinas, como Administração, Geografia, Economia, e a temática do turismo passou a figurar nas Linhas de Pesquisas destes Programas. Estes Programas são há décadas monitorados e avaliados pela Coordenação de Pessoal de Nível Superior (Capes), ligada ao Ministério da Educação.

O desenvolvimento dos estudos em turismo ao longo dos anos proporcionou uma gama de pesquisas acerca do tema e questionamentos/discussões sobre suas definições e seus efeitos para o meio-ambiente. Ainda que mais largamente explorado, o Turismo como ciência humana está envolto em polêmicas relativas, principalmente, a alguns desacordos que permeiam seus conceitos e definições, passíveis de reformulações, pois apresentam naturais inexatidões e foram escritas para dar conta de um fenômeno muito complexo e em constante mudança.

A primeira definição de Turismo foi dada em 1911 pelo austríaco Hermann von Schullern zu Schattenhofen, que segundo Barretto (2000, p. 9), afirma que “turismo é o conceito que compreende todos os processos, especialmente os econômicos, que se manifestam na chegada, na permanência e na saída do turista de um determinado município, país ou estado”.

O turismo é uma atividade social e econômica que implica no deslocamento temporário de pessoas motivadas pelos mais diversos fins. A definição aceita pela OMT (Organização Mundial do Turismo) é dada como a “soma de relações e de serviços resultantes de um câmbio de residência temporário e voluntário motivados por razões alheias a negócios ou profissionais” (DE LA TORRE, 1992, p. 19). Para Souza e Corrêa (1998, p.141), “trata-se de um ramo das ciências sociais e não das ciências econômicas, pois transcende a esfera das meras relações de balança comercial”.

É válido salientar que algumas diferenças precisam ser explicitadas. Viagem e turismo não são sinônimos apesar do uso cotidiano dos termos suscitar este errôneo emprego. O turismo, segundo Barretto (2000, p. 13), “inclui a viagem apenas como uma parte, havendo muitas viagens que não são de turismo”. As viagens de negócios, intercâmbios culturais e viagens para visitar parentes em compromissos sociais como doença ou morte, por exemplo, se encaixam nesse perfil e apesar destes deslocamentos não serem caracterizados como

turismo, observa-se que seus praticantes utilizam-se muitas vezes dos mesmos serviços destinados aos turistas. Estas viagens não-turísticas têm em comum a obrigatoriedade do deslocamento, o que contradiz o preceito do livre arbítrio.

O livre arbítrio é um elemento bastante relevante dentro da composição da definição oficial do turismo, pois ratifica o caráter não obrigatório e não-lucrativo das viagens, ou seja, ignora viagens a negócios, profissionais e os compromissos sociais, pois supõem que o viajante está apenas cumprindo com seus deveres, motivados por sua atividade profissional ou papel social.

Em 1963, as Nações Unidas patrocinaram uma Conferência sobre Viagens Internacionais e Turismo, realizada em Roma, que acabou por recomendar as definições de “visitantes” e “turistas” para fins estatísticos. Segundo Beni (2006, p.35), “para propósitos estatísticos, o termo ‘visitante’ descreve a pessoa que visita um país que não seja o de sua residência, por qualquer motivo, e que nele não venha a exercer ocupação remunerada”.

O turista é definido pela OMT desde 1968, ano em que foi aprovada a definição de 1963 e desde então, a organização passou a incentivar os países a adotá-la. A definição acima mencionada, estabelece que deve ser entendido que um turista é um “visitante temporário [...], que permanece no país por mais de 24 horas e menos de três meses, por qualquer razão, exceção feita de trabalho” (DE LA TORRE, apud BARRETTO, 2000, p.25). Esta conceituação aborda o fator temporal relativo às viagens, importante instrumento utilizado para diferenciar turistas e excursionistas, visto que os últimos não realizam pernoite, ou seja, não se prolongam por mais de 24 horas em um local visitado.

Turista é toda pessoa, sem distinção de raça, sexo, língua e religião, que ingresse no território de um Estado contratante diverso daquele em que tem residência habitual e nele permaneça pelo prazo mínimo de 24 horas e máximo de seis meses, no transcorrer de um período de 12 meses, [...] mas sem propósito de imigração (SOUZA, 1998, p.152).

A definição de Souza, bastante atual, contempla aspectos que não são tratados por outros autores, porém não exclui de seu cerne o aspecto temporal, certamente motivado pela necessidade intrínseca de diferenciar os atores praticantes dos deslocamentos entre residências habituais e destinos: turistas e excursionistas.

No Brasil, para fins estatísticos e para que fosse permitido contabilizar de maneira mais efetiva o número de turistas e traçar o perfil dos mesmos, os organismos oficiais de turismo exigem o preenchimento da FNRH (Ficha Nacional de Registro de Hóspedes). Este documento é repassado pelos meios de hospedagem aos primeiros para que possam obter dados acerca do perfil do turista e realizar um planejamento turístico efetivo, baseado e focado em dados concretos acerca da demanda da região.

### **1.3.1 Terminologia turística**

Existem algumas terminologias turísticas básicas que merecem especial atenção, por serem de grande importância para a compreensão desta pesquisa, contudo, nem todas são utilizadas de maneira uniforme por todos os autores.

Os turistas deslocam-se de suas residências habituais para áreas de destinação que são em verdade, os lugares que atraem os turistas, porém nem sempre podem ser identificados como o objetivo maior da viagem. Como exemplo cita-se o caso de Orlando, na Flórida, Estados Unidos, que atrai milhões de turistas anualmente com o objetivo de conhecer os parques temáticos da *Disneyworld* e não a cidade em si.

Os locais emissores de turistas são as áreas de emissão onde se inicia uma viagem a partir do ato de sair de casa, de deixar a residência para conhecer outra localidade. Nestas áreas, pratica-se o turismo emissor.

Outro termo bastante utilizado é o de Área de Destinação Turística, que para Souza e Corrêa (1998, p.54) define a “localização de um grupo de atrações, instalações e serviços turísticos relacionados, que um turista ou grupos de excursão decide visitar ou que os fornecedores decidirem promover”. Segundo esta definição, uma destinação turística é o local para o qual se dirigem os viajantes e que deve conter as facilidades básicas necessárias para a estada dos mesmos.

Este trabalho utiliza-se ainda do termo *resort* turístico que pode ser entendido como um sinônimo de destinação<sup>1</sup>. Outro termo utilizado é o de Região Turística, que pode ser sinônimo dos anteriores (Área, *resort*, destinação).

Na análise espacial é comum a consideração integrada de três secções funcionais: a Zona ou Região Emissora, a Zona ou Região Receptiva, e a Zona de Ligação (Áreas de Deslocamento). As áreas de deslocamentos (Zonas de Ligação) – onde operam os meios de transporte – são aquelas que permitem o deslocamento de pessoas de seus locais de origem até seu destino, portanto são condições para que ocorra o turismo em determinada destinação. Uma Zona Emissora, usualmente, comunica-se simultaneamente com uma multiplicidade de Zonas Receptivas, e desta forma se associa a uma multiplicidade de Zonas de Ligação. Então, o universo de pesquisas a explorar é ilimitado, no que se refere às Zonas de Ligação. Uma Destinação, por seu turno, pode possuir também várias Zonas de Emissão, de maneira que se formam superposições de *networks* de deslocamento. Um modelo espacial e analítico que explora o tema é o Mariot , de 1969, como se verá a seguir.

#### **1.4. A Geografia e a análise do fenômeno turístico.**

Até então foram apresentados dados que demonstram a grande expansão da indústria do turismo e do lazer nas sociedades contemporâneas. Estes números tão favoráveis sugerem talvez a existência de uma civilização do lazer, como preconizou Jofre Dumazedier (1962), de acordo com Rodrigues (1996, p.38). No entanto, o que se verifica no mundo moderno é a valorização do trabalho e a sobrecarga das pessoas em seus ofícios, sendo muitas vezes obrigadas, devido a situação financeira familiar desfavorável, a buscar mais de um emprego

---

<sup>1</sup> São múltiplas as definições operacionais, voltadas para problemas específicos. É o caso da idéia de área turística definida por Barretto (2000, p.33): Área é “cada uma das partes em que pode ser dividida uma zona; as áreas constituem subsistemas dentro das zonas. Devem ter um centro turístico, atrativos e infra-estrutura de transporte e comunicação entre os elementos que a conformam. Uma área deve ter pelo menos 10 atrativos; pode-se deduzir que uma zona tem no mínimo 20 atrativos. A melhor maneira de se dividir uma zona em áreas é aproveitar as divisões geográficas naturais”. Os atrativos ou recursos turísticos citados pela autora, são na verdade o motivo maior de uma viagem podendo ser classificados como naturais (produtos da natureza) ou artificiais (construídos pelo homem).

ou utilizar as horas livres para a realização de bicos para complementar a renda mensal. Esta dupla jornada de trabalho desgasta mental e fisicamente o trabalhador que anseia por desfrutar de suas horas livres longe daquele ambiente que lhe remete às atividades profissionais.

Neste contexto, as férias e feriados são utilizados como uma fuga da realidade, como uma oportunidade de conhecer lugares que permitam esquecer a rotina do trabalho. Para Rodrigues (1996, p.38) as “razões para esta expansão [do turismo] são complexas e derivam de fatores que atuam não de forma linear, mas de maneira interativa no processo global, situando-se nos campos econômico, social, psicológico, político, cultural, ideológico, além de outros”.

Desta forma, o turismo tem se caracterizado como objeto de desejo e sonho de consumo de um número cada vez maior de pessoas. Porém é interessante perceber algumas transformações sofridas pela percepção das viagens na sociedade. O ato de viajar em si já não diz respeito unicamente a deslocar-se, a buscar auto-conhecimento, descanso e lazer, mas também tem uma função social de destaque. Muitas pessoas viajam para dizer que viajaram, para mostrar fotografias e se destacarem das demais por sua experiência única e diferenciada que as férias lhe proporcionaram. É curioso observar ainda dentro desta perspectiva que viajar não é uma necessidade vital do ser humano, mas pode ser vista como uma necessidade social. A viagem é um artigo supérfluo, cortado em momentos de crise e dificuldade e portanto, deduz-se que quem a realiza está vivenciando um bom período.

A complexidade do turismo reafirma a importância da vasta gama de áreas do conhecimento que buscam estudá-lo e compreendê-lo, seja do ponto de vista social, cultural ou econômico.

Devido a seu conteúdo eminentemente espacial, o turismo começou a ser estudado pela Geografia especialmente a partir da década de sessenta. O estudo da relação homem-natureza acompanha o desenvolvimento da Geografia desde a sua origem e a análise das regularidades na localização do homem e de suas atividades procurou desvendar sempre a lógica dessa distribuição sobre a superfície terrestre. Essa distribuição implica em variações no espaço, variações que se foram construindo ao longo da história. Apresentam, portanto, uma lógica temporal, ou seja, a relação homem- natureza varia também no tempo.

As organizações ou arranjos espaciais constituídos pelas sociedades caracterizam-se por um processo de mudanças nas formas de combinar os elementos sociais e naturais. A indissociabilidade espaço/tempo é uma característica importante da análise geográfica e passa pelo entendimento de como o homem reagiu e vem reagindo às influências da natureza e do próprio espaço humanizado ao longo do tempo. Neste sentido, a Geografia se preocupa não somente com o espaço entendido como o local de atuação da sociedade, mas também com a conotação temporal, que imprime uma configuração diferenciada, no decorrer do tempo, a cada evento geográfico.

As transformações na sociedade levaram a mudanças e especializações da ciência. Da análise geral para a particular, cada campo de interesse passou por transformações variadas que em nenhum momento deixaram de acompanhar as mudanças gerais pelas quais passava a Geografia. Nessa perspectiva, o interesse geográfico pelo estudo do Turismo desenvolveu-se de forma bastante particular e alcançou um papel de destaque no contexto da ciência geográfica.

O Turismo cria e recria as configurações espaciais diversificadas. Desta forma, a análise do turismo é parte integrante e fundamental da ciência geográfica. A Geografia do Turismo se preocupa em analisar e interpretar essas formas espaciais que são criadas e recriadas pelo turismo, enfocando as estruturas, e propiciando uma reflexão sobre a organização e construção desses espaços produzidos pelo turismo (RODRIGUES, 1996, p.27).

A Geografia é também a ciência dos lugares, da diversidade de espaços terrestres, e isto se associa ao turismo. Tanto o turismo quanto a Geografia se sustentam na diversidade das culturas e ambas concentradas no fenômeno social. A Globalização acompanha e generaliza valores ambientais uniformizando produtos de consumo, e enfraquecendo especificidades locais, afetando desta maneira, as formas de realizar o Turismo.

Desta maneira, ao explorar analiticamente as propriedades do espaço geográfico produzidas ou influenciadas pela função turística, a Geografia do Turismo pode oferecer subsídios às ações de planejamento para o setor, em temas tais como espaço turístico, criação e remodelação de espaços e paisagens turísticas, estagnação e sustentabilidade de experiências de desenvolvimento turístico.

### 1.4.1 O conceito de Região na Geografia

O termo Região pode ser caracterizado como polissêmico, visto que abrange diversos significados e conceitos que são abordados a partir de sua aplicação e da área do conhecimento que o emprega (Gomes, 1995, p. 50). Para Santos (1996, p.221) a palavra evoluiu ao longo dos anos acompanhando a própria História da Geografia. O aspecto dinâmico do conceito Região é evidenciado quando se instala um novo sistema temporal, que passou a vigorar após a Segunda Guerra Mundial, que enfraqueceu conceituações regionais como a de Paul Vidal de la Blache (Séc. XIX). A Região como um lugar em equilíbrio e como síntese sedimentada de geofatores era baseada em um ambiente de lentas mudanças espaciais, onde as relações entre os lugares – ou interações espaciais - não se apresentavam de forma tão dinâmica.

Hoje as mudanças ocorrem em um ritmo bastante acelerado e com elas vêm as transformações no âmbito social, técnico, político e espacial. Disto resulta que modificações se tornaram necessárias nas noções de território, nos recortes regionais, apontando para o enriquecimento do conceito de região. Em geral, sob a ótica do senso comum, a região enfoca homogeneidade de características de uma área ou porção de terra. Engloba um significado eminentemente físico e explicativo acerca de determinada localidade e sua aplicação é notadamente descritiva.

Segundo Gomes (1995, p.50), o termo – entre outros significados - pode encerrar ainda um sentido político-administrativo ao enfatizar que a palavra região deriva do latim *regere*, palavra [...] que deu origem a outras palavras como regente, regência, regra, etc. Segundo este autor, “Regione nos tempos do Império Romano era a denominação utilizada para designar áreas que, ainda que dispusessem de uma administração local, estavam subordinadas às regras gerais e hegemônicas das magistraturas sediadas em Roma” (1995, p.50). Contudo, são ainda muito variadas as conceptualizações de Região, especialmente quando do seu emprego na pesquisa em Geografia.

### **1.4.1.a. Globalização e Região.**

Seguindo uma perspectiva histórica e estrutural, M. Santos (1979, p. 19) sugeriu a inseparabilidade das realidades e das noções de sociedade e de espaço inerentes à categoria da formação social. Estava ele influenciado pela economia política de Marx, na qual as divisões e diferenciações do espaço passaram a ser interpretadas como a materialização dos diferentes modos de produção. Na perspectiva do método marxista adotado então, "o espaço é fundamentalmente social e histórico, evolui no quadro diferenciado das sociedades e em relação com as forças externas, de onde mais freqüentemente lhes provém os impulsos" (SANTOS, 1979, p.10). O espaço é resultado, portanto, de um processo histórico determinado pela formação social. Pode-se dizer portanto, que para o autor o valor de produção dos locais dependia sobremaneira dos modos de produção; os lugares eram uma reprodução da ordem internacional.

Durante algum tempo, no entanto, questionou-se a morte da Geografia e da Região e muitos autores decidiram não mais explorar academicamente o tema da Região. A globalização e a digitalização foram apontadas como forças que apontavam para o fim deste conceito e de sua utilização no campo da Geografia. Acreditava-se que a tese da morte da Geografia estava bastante relacionada com teorias econômicas que proclamavam ainda o fim do Estado-nação como consequência do crescimento de multinacionais ou de mercados globais (OHMAE, 1990 apud MORGAN, 2001, p. 05). Com o advento das tecnologias da informação, e em especial as tecnologias da Internet e intranet, assumiu-se que as relações espaço-temporais haviam sido tão comprimidas e compactadas que era possível separar espaço e tempo.

Para Negroponte (1995, p. 06 apud MORGAN, 2001, p.7), "o planeta digital parecerá e se comportará como a cabeça de um alfinete. Enquanto nos interconectamos, muitos valores do Estado-Nação são perdidos para as comunidades eletrônicas". Para o autor, o espaço físico neste ciberespaço será irrelevante. Entretanto, esta idéia não é largamente aceita como substituta do espaço geográfico, visto a dificuldade em imaginar a proximidade física e a comunicação face-a-face, trocadas por uma relação virtual.

A escola que defende a morte da Geografia e do conceito de região é, portanto, baseada principalmente nas escalas que abrangem a globalização. De acordo com Morgan (2001, p.20), os valores regionais ainda possuem grande importância, apesar das negativas daqueles que acreditavam que a globalização iria igualar o mundo e encerrar barreiras nacionais ou regionais e suas especificidades. Hoje, percebe-se que alguns níveis de especialização e diferenciação podem ajudar países a manter uma posição de liderança em relação a outros, fato que talvez não fosse alcançado se houvesse um nivelamento ou igualação das nações. Para muitos, este contexto globalizado iria pôr fim às especificidades regionais, no entanto, em algumas localidades, elas se fortaleceram. Desta forma, apesar daquilo que é largamente debatido entre teóricos, não se pode falar em morte da região ou da geografia devido ao aparecimento de um novo espaço que pressupõe novas perspectivas de abordagem.

É importante lembrar que a região é oriunda de um processo de construção social e como tal permite a utilização de diversas escalas. Em alguns momentos da História uma escala teve maior importância que outra, fato que permite verificar que em dadas circunstâncias, havia sim o interesse em suprimir algumas escalas como as nacionais, por exemplo. Se por um lado discute-se o fim da Região e da Geografia, por outro questiona-se a supervalorização dos localismos em algumas esferas. Há alguns anos produtos regionais passaram a ser valorizados pelo mercado e, por conseguinte, incentivados por políticas e organizações não-governamentais.

Segundo Brandão, (2003, p. 09), existe uma “*endogenia exagerada*” das localidades que leva a crer na capacidade das vontades e iniciativas dos atores de uma comunidade empreendedora e solidária. Diversas vertentes defendem o poder irrestrito da escala local, apregoando a capacidade que tem de modificar seu destino a partir de seus próprios desejos. Segundo Borja e Castells (1997, p.250), o “âmbito urbano-regional seria hoje o marco natural da atividade econômica. É mais que a empresa, cada vez mais dependente de seus entornos e das sinergias deste; é mais que o Estado-Nação, desdobrado pelos processos de globalização e menos capaz de articular-se com a diversidade dos atores econômico-sociais privados”. Nesta perspectiva, o conceito de redes teria maior apelo explicativo nas dinâmicas espaciais que o conceito de Região. Contudo, a questão do peso relativo entre as networks globais e as propriedades dos espaços regionais no que vai acontecer com os lugares, permanece aberta às discussões.

## 1.5. Modelos geográficos na análise sistemática do turismo

A Geografia do Turismo é uma disciplina tópica inserida na perspectiva geral da Geografia. Porém, a Geografia do Turismo possui fortes relações com as pesquisas acadêmicas de outras áreas, como negócios, administração, ambiente, etc. Hall e Page (2000, p. 22), analisando a disciplina nas últimas décadas, são da opinião que ela, inicialmente, possuía “uma relativamente fraca base teórica, o que exacerbou sua inabilidade para influenciar esforços disciplinares”. Ambos reafirmam ainda que com o passar dos anos, no entanto, surgiram sinais de uma transformação destas características, sinais evidenciados por um crescimento no número de publicações dos estudiosos da Geografia do turismo e pelo crescente interesse em promover uma forte base teórica para este ramo da Geografia. A Geografia do Turismo poderia contribuir ainda para os estudos da teoria social contemporânea, especialmente àquela ligada a assuntos como globalização e sustentabilidade.

Apesar de continuar a carecer de uma forte base conceitual, no final da década de sessenta, muitos modelos começaram a ser desenvolvidos e largamente estudados, independentemente um do outro. Os modelos como infere Getz (apud PEARCE, 2003, p.29), “desempenham um papel de crucial importância à medida que nos capacitam a descrever e a abranger as complexidades do mundo real, a adquirir, ordenar e interpretar informações e a explicar [...] e finalmente prever fenômenos e as relações entre eles”. Para Santos (2004, p. 89), “um modelo é sem dúvida, uma representação da realidade, cuja aplicação, ou uso, só se justifica para chegar a conhecê-la, isto é, como hipótese de trabalho sujeita a verificação”. Não se trata, portanto, de uma verdade absoluta e inquestionável, mas sim de uma ferramenta para auxiliar a leitura de um cenário e permitir a previsão da próxima fase e ainda o planejamento da mesma a fim de evitar impactos negativos para a sociedade e o entorno natural.

Esquemáticamente, podem ser identificados dois grupos de modelos de uso muito comum na Geografia do Turismo: os modelos que enfatizam as propriedades espaciais do fenômeno turístico, e os modelos que exploram a dimensão temporal da experiência turística. Isto contudo, não quer dizer que as dimensões temporais e espaciais sejam exclusivas em cada um destes tipos. Pelo contrário, como no modelo de Miossec proposto em 1976 e no de Butler, de 1980, as duas dimensões estão presentes.

### 1.5.1 Modelos enfatizando as propriedades espaciais do turismo

Nos primeiros modelos sistêmicos do turismo, enfoca-se o componente ligação ou viagem entre as Zonas de Emissão e Destinação. O modelo de Mariot de 1969, propõe rotas de ligação entre o local de residência habitual (origem) e um centro turístico (destinação). Estas rotas podem ser lidas como rota de acesso, rota retorno e rota recreativa, e elas fornecem uma ligação mais ou menos direta entre os dois lugares. Pearce (2003, p.30) ressalva que “aqueles viajando em rotas recreativas fazem uso de várias instalações turísticas ao longo do caminho, ainda que a área interveniente não se constitua no objetivo principal da viagem”.

A rota recreativa proposta por Mariot sugere a idéia de excursão, permitindo que o turista visite diversas localidades, não se limitando apenas a um único destino. Este modelo está associado à idéia de desenvolvimento do espaço turístico, isto é, até que ponto o espaço ou rota a percorrer contem mais ou menos atrações. Esta noção – visitação a vários pontos intermediários - desenvolvida por Campbell em 1967, analisa diversos movimentos para fora de um centro urbano que caracterizariam as pequenas excursões dentro de uma viagem.

Outros autores têm se preocupado ainda com as modificações no volume das viagens turísticas, retratando o decréscimo do volume de tráfego de turistas à medida que estes se afastam dos centros de origem das viagens, fato justificado pelo aumento dos custos decorrentes dos deslocamentos, do tempo e esforço. Esta é a aplicação de uma antiga idéia geográfica, a do declínio-distância nas interações, o que tem estado sob o crivo crítico na era das globalizações, com a idéia da relatividade do espaço. Miossec, por outro lado, enfatiza ainda a motivação, meios e custos da viagem, preocupando-se não apenas com a origem da mesma. Seu estudo leva em consideração a concorrência entre as destinações. Assim, verifica-se que os modelos de viagem diferem em suas abordagens, pois alguns enfatizam as rotas tomadas, enquanto outros consideram ainda o volume, a natureza e a direção do tráfego turístico.

Os modelos origem-destino consideram um aspecto pouco abordado por aqueles modelos até então estudados: a maior parte dos lugares tanto é origem como destino turístico.

Uma localidade envia turistas para os mais diversos destinos, porém também recebe aqueles oriundos de outras áreas.

O modelo de Thurot de 1980, originalmente concebido para analisar a capacidade de carga, é bastante útil para conceitualizar diferentes níveis de fluxos turísticos e estruturas espaciais (Pearce, 2003, p.35). Thurot trata o turismo em dois níveis: nacional e internacional observando a demanda turística dos países.

Lundgren em 1982, demonstrou maior interesse pelo papel das localidades e não dos países e tem um potencial de grande utilidade para a identificação das funções de um lugar particular e seus fluxos associados. Propõe a idéia de hierarquia espacial e trabalha com a atratividade dos destinos.

O modelo de Lundgren aponta quatro tipos – hierarquicamente elencados - de destinos turísticos:

- Destinos metropolitanos de localização central, atuando como área geradora e destino principal e que são bem integrados nas redes de transporte nacional e internacional.
- Destinos urbanos periféricos, com menor importância em sua função de centro e maior tendência em receber do que emitir turistas.
- Destinos rurais periféricos, de caráter menos nodal, bastante dependentes de um centro capaz de atrair fluxos turísticos, porém pouco expressivo como gerador dos mesmos por possuir uma população muito dispersa.
- Destinos de ambiente natural, localizados em sua maioria, em áreas muito afastadas daquelas geradoras de fluxo turístico e sujeitos a políticas administrativas rigorosas.

“Examinando o impacto do turismo internacional em países em desenvolvimento, alguns autores têm enfatizado as relações estruturais entre origens e destinos (PEARCE, 2003, p. 40)”. Os principais autores a trabalharem sob esta nova perspectiva são Hills, Lundgren e Britton que expressam essas relações em termos núcleo-periferia. Em seus trabalhos, os autores afirmam que o mercado é concentrado em direção ascendente na hierarquia local-regional-nacional, com a transferência internacional ocorrendo entre os centros urbanos

nacionais nos países geradores e receptores. Os fluxos turísticos nos destinos periféricos são mais restritos e em alguns locais, limitados. O padrão básico destes deslocamentos sugere que a indústria do turismo é amplamente controlada por empresas multinacionais baseadas em regiões metropolitanas.

São basicamente uma função de superioridade tecnológica e econômica do gerador de viagens, de áreas em sua condição de núcleo metropolitano e da disposição das áreas de destino de adotar valores e soluções metropolitanos com o intuito de satisfazer as diferentes demandas de viajantes metropolitanos (LUNDGREN apud PEARCE, 2003, p.41).

Um aspecto que deve ser salientado nestes modelos estruturais é a idéia de concentração e dispersão da hierarquia turística, que não o configura como um modelo estático, mas sim pacífico de uma observação mais atenta, especialmente durante a análise do fluxo turístico internacional e sua correspondente distribuição dentro de um destino.

### **1.5.2. Modelos temporais**

Existem vários modelos, focando as destinações, que se preocupam em caracterizar as mudanças que ocorrem ao longo do desenvolvimento nas áreas receptoras. Um dos mais conhecidos modelos desta natureza é o de Thurot proposto em 1973 (citado por PEARCE, 2003), que analisa o desenvolvimento do turismo na experiência do Caribe, sintetizando o processo como uma sucessão de fases ou etapas. Thurot propõe um modelo baseado na evolução de rotas aéreas, nas quais os diferentes destinos passam por três fases sucessivas (PEARCE, 2003, p. 43):

- Fase 1: descoberta da destinação por turistas de poder aquisitivo elevado e construção de hotel de classe internacional;
- Fase 2: desenvolvimento de hotéis de “classe-média-alta” e expansão do tráfego turístico;
- Fase 3: chegada do turismo “classe média” e de massas e transferência do valor original para novos destinos. Existem diferentes perspectivas acerca de quem sejam de fato os turistas pioneiros.

Para Thurot, o prolongamento deste processo dependerá do tempo que os turistas com grande poder aquisitivo irão levar para chegar e deixar a destinação. Em seus estudos sobre o

Caribe, o autor chegou à conclusão de que haveria uma espécie de onda ou sucessão de expansão, com uma destinação precedendo a outra neste processo. Para Thurot, a renda mais alta está associada ao turista pioneiro, e as pessoas de renda mais baixa ao declínio da destinação.

Outro modelo temporal de muito prestígio foi proposto por Stanley Plog em 1973 (citado por PEARCE, 2003, p.44). Este autor, que incorpora as pesquisas motivacionais em turismo, sugere em seu estudo, cinco tipos de personalidade de turistas, que são definidos como: psicocêntricos, quase-psicocêntricos, meio-cêntricos, quase alocêntricos e alocêntricos. Viajantes psicocêntricos tendem a ser inibidos, ansiosos e não estão dispostos a enfrentar aventuras; em contraste, os alocêntricos são sociáveis, auto-confiantes e extrovertidos. As características motivacionais de viagem de ambos os grupos – assim esquematicamente opostos - são de tal maneira contrárias que tipos diferentes de viajantes visitarão destinos diversos, haja vista que os grupos possuem objetivos e expectativas que não são comuns. Os diferentes tipos de turistas irão demandar diferentes tipos de destinos e equipamentos turísticos capazes de acolhê-los de maneira mais adequada, de acordo com suas principais características psicossociais.

O mercado para uma destinação turística evolui, com o passar dos anos e do desenvolvimento local, e os tipos mencionados de turistas vão sendo substituídos seguidamente. Inicialmente “descoberta” por turistas alocêntricos, a destinação passa a ser visitada por meio-alocêntricos e meio-cêntricos, até tornar-se o destino preferido de turistas meio-psicocêntricos e psicocêntricos. Uma destinação estará no ápice da visitação de turistas quando estiver atraindo os meio-cêntricos, momento em que não se configura como exótica nem excessivamente familiar. A partir daí, porém, passará a enfrentar um período de declínio no mercado. A análise de Plog, permite avaliar o momento em que uma destinação estará prestes a declinar, no entanto, segundo o autor, este fato “não deve necessariamente acontecer, contudo, sem um esforço concentrado executando um plano concebido, ele acontecerá”.

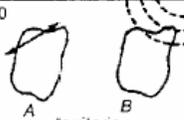
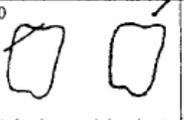
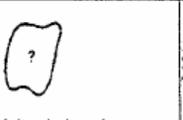
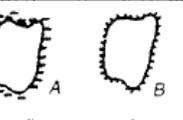
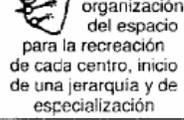
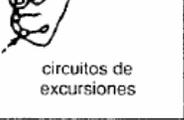
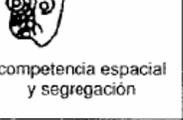
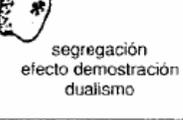
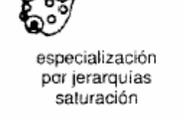
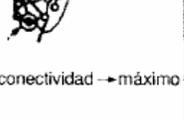
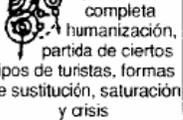
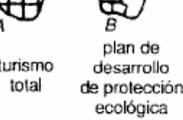
Outro modelo temporal, e certamente o mais conhecido de todos, é o de R. W. Butler de 1980. Este autor, utilizando-se do conceito de ciclo de vida do produto, propõe um modelo baseado em seis estágios assim sucessivamente definidos: o estágio de exploração, envolvimento, desenvolvimento, consolidação, estagnação e rejuvenescimento ou declínio de

uma destinação. O autor infere que “pouca dúvida pode haver de que as áreas turísticas são dinâmicas, de que evoluem com o tempo” (BUTLER, p. 1).

Butler avalia ainda, que o “aumento no número de visitantes é acompanhado por mudanças em sua composição, mudança seguindo o padrão de passagem do alocentrismo para o psicocentrismo tal como proposto por Plog (Pierce, 2003, p.47)”. Cada mudança de estágio é acompanhada por mudanças espaciais, estruturais e sociais na destinação que evolui com o passar dos anos. O modelo de Butler, que será utilizado na presente Dissertação, será revisado a seguir.

Miossec em 1976, como anteriormente observado, contempla equilibradamente as dimensões espaciais e temporais. Enfatizou as mudanças comportamentais relativas ao turista e alguns aspectos no processo de desenvolvimento da atividade turística, preocupando-se de sobremaneira com o prover de instalações, comportamento e atitudes dos turistas e dos indivíduos com poder de decisão na região receptora. O autor propõe que na fase inicial a região encontra-se isolada, com pouco ou inexistente desenvolvimento turístico e ainda desconhecida para a maioria dos turistas. Com o sucesso dos *resorts* pioneiros, a destinação começa a desenvolver-se e passa, aos poucos, a fazer parte de uma rede de transportes e de interesses, até que haja uma saturação dos *resorts* e certos tipos de turistas comecem a deixar aquelas destinações originárias que se tornaram demasiadamente humanizadas e enfrentam um momento de saturação e crise.

**Figura. 1**  
Modelo desenvolvido por Miossec.

Centros turísticos	Transporte	Conducta del turista	Actitudes de los encargados de tomar decisiones y la población de la región receptora
fases	fases	fases	fases
0  territorio atravesado distante	0  tránsito aislamiento	0  falta de interés y conocimiento	0  espejismo rechazo
1  centro pionero	1  apertura	1  percepción global	1  observación
2  multiplicación de centros	2  incremento de las conexiones de transporte entre los centros turísticos	2  progreso en la percepción de sitios e itinerarios	2  política de la infraestructura que da servicios a los centros
3  organización del espacio para la recreación de cada centro, inicio de una jerarquía y de especialización	3  circuitos de excursiones	3  competencia espacial y segregación	3  segregación efecto demostración dualismo
4  especialización por jerarquías saturación	4  conectividad → máximo	4  desintegración del espacio percibido, completa humanización, partida de ciertos tipos de turistas, formas de sustitución, saturación y crisis	4  turismo total plan de desarrollo de protección ecológica

Fonte: Pearce, 2003.

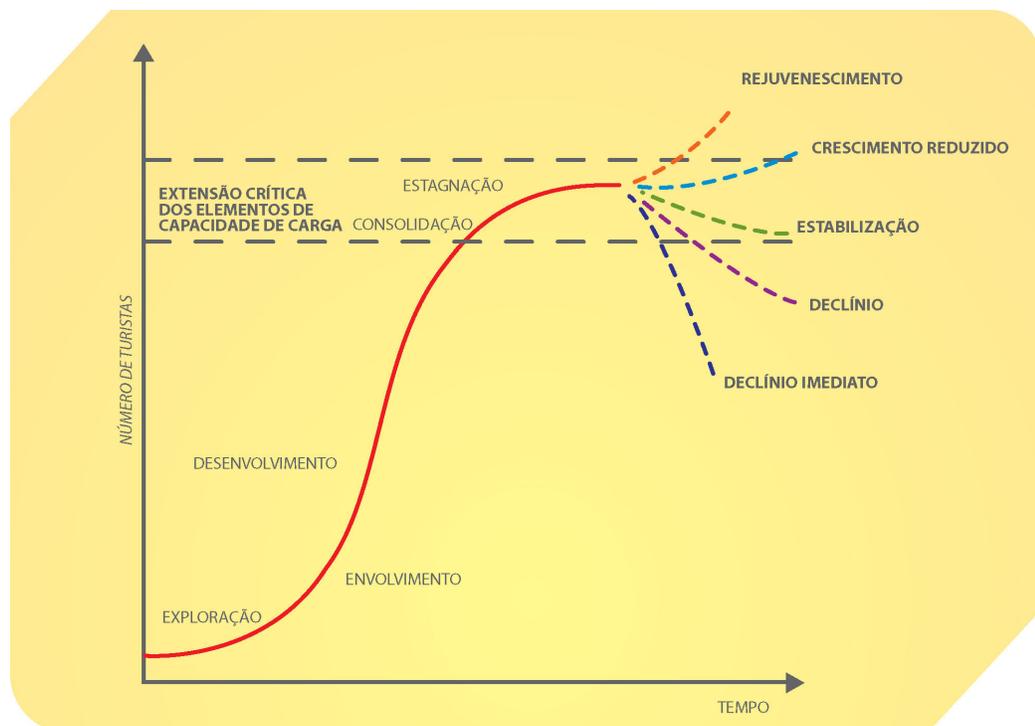
### 1.5.3. O modelo do ciclo das destinações

As destinações turísticas/resorts são áreas extremamente dinâmicas, que sofrem mudanças ambientais, culturais e econômicas decorrentes do fluxo de pessoas que as visitam. Este dinamismo da paisagem reflete também o tipo de turistas que a localidade recebe, suas principais motivações e as relações de interação que desenvolvem com a comunidade autóctone.

Baseado no ciclo de vida do produto, teoria bastante difundida no campo de estudo do Marketing, R.W. Butler (1980) criou um modelo para acompanhar a evolução de uma destinação turística a partir da observação de uma curva em “s” abrangendo seis estágios (exploração, envolvimento, desenvolvimento, consolidação, estagnação e declínio/rejuvenescimento). Smith (1991, p.305), observa que quando um *resort* de praia amadurece, seu aspecto se deteriora, a poluição e os impactos sociais negativos aumentam.

**Figura. 2**

Modelo de Butler – Ciclo das Destinações Turísticas



Fonte: Butler (1980).

Para Flores (In CARVALHO, 2006, p. 158) “nos últimos 25 anos, a indústria do turismo expandiu suas fronteiras e alcançou novos destinos, transformando-se em uma das mais importantes alavancas de desenvolvimento para as economias dos países do Sul”. Ainda segundo a autora “torna-se imperativo o estudo da dinâmica do ciclo de vida dos destinos turísticos localizados em países em desenvolvimento, lugares que propõem desafios diferentes daqueles encontrados nos países desenvolvidos”. Estes desafios citados referem-se principalmente a escassez de recursos financeiros, tecnológicos e humanos que permitam o

investimento em pesquisa para fomentar um adequado planejamento turístico capaz de suportar o desenvolvimento da atividade sem incorrer em degradação do meio natural e social, causadas sobretudo pela falta de legislação ambiental e pela falta de monitoramento da legislação existente e concentração geográfica do turismo (FLORES In CARVALHO, 2006, p.158).

Apesar de não haver um consenso geral em relação ao número de fases, o modelo de Butler é muito difundido entre a comunidade acadêmica, tendo sua aplicabilidade testada através da análise da evolução de algumas destinações turísticas que se comportaram de acordo com o que previa o autor. Porém, apesar do sucesso encontrado em certas destinações, sabe-se que o modelo de ciclo de vida não se trata de uma ferramenta fatalista e que divergências ocorrem acerca de seus resultados, evidenciando limitações.

Mesmo levando em consideração uma série de estágios definidos graças ao número de visitantes e do desenvolvimento da infra-estrutura turística, o estudo realizado por Butler possui alguns entraves. Para Agarwal (1997, pp.65-66), pesquisas sobre a aplicabilidade do ciclo de vida das destinações turísticas, registram controvérsias no tocante à exata forma e padrão da curva, bem como sobre as especificações de cada estágio, visto que estudos realizados por Hovinem (apud Agarwal, 1997, p. 66) em Lancaster County, na Pensilvânia, revelaram que a seqüência dos mesmos diferiu daquela proposta por Butler, bem como o número de visitantes de cada um. O autor acredita que a forma da curva varia de acordo com fatores como taxa de desenvolvimento local, acesso à destinação, políticas governamentais, competição com outros destinos e com a mudança do perfil dos turistas que visitam a área.

A utilização do modelo possui alguns problemas relativos a sua aplicação. Butler reconhece limitações, especialmente no que se refere à seqüência das fases propostas. Afirma que no caso da atividade turística ter se difundido por áreas onde não havia assentamentos humanos anteriores, ou em que estes assentamentos eram de pouca expressividade, não faria sentido considerar os dois primeiros estágios: exploração e envolvimento (Butler, 1980, p.11).

Para Choy (1992, p.29) “a descrição de Butler dos estágios de uma destinação não distingue claramente os tipos de mudança do produto, distinção esta, necessária para determinar quando uma curva de um novo ciclo de vida é aplicável ou se as mudanças são relativas a uma extensão de um ciclo de vida já existente”.

Cooper (apud Wilkinson 1996, pp. 22-23), observa que o modelo adota apenas uma variável - o turismo - e desconsidera fatores externos importantes como a economia, fenômenos climáticos, conflitos políticos ou mesmo bélicos. O autor cita ainda a dificuldade para se definir a duração de uma fase, visto que o momento de transição de uma situação para outra é bastante tênue, o que não permite afirmar com clareza o período em que um estágio se inicia e que o outro se encerra. Além disso, Cooper acredita que existem ciclos para todos os elementos do composto da área turística de um país, havendo ciclos para hotéis, parques temáticos, praias, restaurantes. Para Santos (2004, p.89) “a partir do momento em que se [...] aplica um modelo congelado para explicar uma realidade em movimento, trata-se de uma violência metodológica pura e simples, cuja aplicação não pode conduzir à realidade científica e sim ao erro”. Desta forma, fica claro que é imprescindível utilizar mais de uma variável para realizar a observação na área de estudo, quebrando assim a mono-funcionalidade do modelo.

Diante do exposto, acredita-se que graças a esta falta de clareza em relação ao início e término dos estágios, possa haver um período de transição entre as mesmas, no qual características das duas fases em questão poderão ser encontradas.

É importante enfatizar que os modelos evolutivos, como foi citado anteriormente, não representam com fidelidade a realidade atual de um destino pois apenas buscam generalizar suas condições e prever situações futuras. Santos (2004, p.87), comenta que para a construção eficaz de modelos duas hipóteses devem ser impostas. Primeiramente deve-se complicar o modelo até o infinito através da utilização de um grande número de variáveis “para levar em conta nuances ou originalidades do tipo regional ou local”, o que também poderia acarretar na perda de suas características próprias como a simplicidade, construindo-se então um antimodelo. “O modelo só permite a complexidade porque a simplifica. [...] É dando destaque a um caráter particular selecionado pela sua importância que vemos o modelo progredir. Ele é, por natureza, parcial e simplificador” (SANTOS, 2004, pp. 87-88). A segunda hipótese trata da recriação de modelos locais ou regionais a partir de modelos gerais simples, à medida que se acrescentam variáveis ou parâmetros local ou regionalmente válidos (2004, p.88). Para esta segunda hipótese, o autor sugere a introdução de dados locais de diversas ordens tais como natural, cultural, econômica, política e resultados de ações externas, o que certamente validaria o modelo e tornaria mais confiável. Pela ausência destas variáveis, o modelo evolutivo das destinações turísticas de Butler é bastante questionado e necessita talvez, ser

revisto e refeito, “levando em conta que tanto a teoria como a realidade se encontra em processo de permanente evolução” (SANTOS, 2004 p.89).

#### **1.5.4. Considerações sobre a análise cíclica das destinações**

Conforme mencionado anteriormente, no modelo evolutivo (longo prazo) dos *resorts*, a divisão da curva S em áreas tipologizadas de acordo com a evolução sugere o desenvolvimento em forma de ciclo de vida para uma região turística do ponto de vista da dinâmica sofrida pela mesma ao longo do processo de instalação, maturação e declínio da função turística.

Apesar de largamente estudado, o modelo de Butler é alvo de críticas sobretudo no tocante à seqüência de apresentação das fases propostas, visto que fatores externos poderiam afetar a lógica das mesmas, incorrendo na supressão de alguns estágios. Como observou-se, este problema é verificado por tratar-se de um modelo mono-funcional, baseado apenas na função turística, desconsiderando fatores econômicos e sociais de grande impacto sobre as destinações.

Douglas (1997, p.17 apud BARROS, 2005, p.245), desmistifica a lógica sugerida por Butler ao apresentar a situação das Ilhas Salomão, aparentemente no início do desenvolvimento, porém na verdade, entrando em um estágio modificado de declínio.

Outro aspecto bastante criticado estaria ligado à “ausência de indicadores claros” no momento de passagem de um estágio para outro, conforme verifica Agarwal (1997 apud BARROS, 2005, pp. 245-246), atestando a existência de momentos de transição onde há a superposição das mesmas. Não há portanto, uma limitação entre o final de um período e início do próximo, o que poderia acarretar dúvidas quanto a interpretação do modelo.

A clara idéia fatalista associada à representação proposta por Butler, também limita a idéia da possibilidade de reversão do quadro apresentado por indivíduos como agentes sociais envolvidos com a destinação. O modelo, segundo Franklin e Crang (2001, p.7 apud BARROS, 2005, p. 246) apresentaria o turismo como “um fenômeno cultural constante”,

criando a idéia de um “esquema conceitual coercitivo”, como afirma Picard (1996, p.104, citado por FRANKLIN e CRANG, 2001, p.7).

Existem outros modelos de natureza evolutiva-temporal, porém o modelo de Butler é certamente um dos mais criticados por tratar-se de uma representação “intuitivamente atrativa” que no entanto, não condiz com a realidade apresentada na grande maioria das destinações (CHOY, 1992, p.29).

As críticas, por sua vez, são de grande importância para que se possa verificar as limitações na aplicabilidade do modelo. A simplicidade com que é representado na curva S, facilita sua interpretação, porém nem sempre condiz com a realidade da destinação, o que pode suscitar falhas de diagnóstico.

Quanto ao fator previsibilidade, é de se esperar contudo, que o modelo não traga em si uma semente determinista, mas que possa ser utilizado como instrumento para o planejamento turístico local, visto que há a possibilidade de renovar uma destinação a partir da introdução de novas atrações destinadas a atender necessidades e expectativas de um tipo diferente de turista daquele encontrado no início do processo de desenvolvimento da função.

Para efeito desta pesquisa, considera-se o modelo de ciclo longo das destinações como base para representação esquemática, por tratar-se de uma diagramação eficaz para a interpretação de dados obtidas durante as pesquisas de atualização da Série Histórica de Unidades de Habitação, auxiliando na percepção da evolução do *resort* ao longo dos anos, a partir de 1990 (BARROS, 2006). Não cremos, contudo, que será aplicado dentro do que prevê Butler, sem nenhuma consideração adicional haja vista as particularidades encontradas no destino estudado.

## 2. Materiais e métodos

### 2.1 Escolha do tema, relevância da pesquisa, problema, hipótese e objetivos

A fim de alcançar os objetivos traçados para esta pesquisa, foram adotados alguns procedimentos metodológicos que auxiliaram na obtenção dos resultados desejados. Inicialmente, ainda durante a fase de pesquisa exploratória, foram realizadas pesquisas bibliográficas sobre os temas relacionados ao objeto de estudo deste trabalho. O ciclo de vida das destinações turísticas foi amplamente estudado e analisado sob diversas óticas pois seus fundamentos, bem como o modelo evolutivo temporal proposto por RW. Butler seriam largamente no cerne deste trabalho. Utilizou-se ainda a série histórica de Unidades Habitacionais da Região Turística de Pipa (BARROS, 2006) referente ao período que compreende os anos de 1990 a 2005, para verificar o aumento ou decréscimo no número de leitos ofertados, concluindo através desta variável, se a destinação estaria estagnada ou em franco crescimento.

Esta pesquisa caracteriza-se como pesquisa exploratória, por buscar constatar as influências dos padrões de posse e propriedade da terra no fenômeno turístico da RTP, e tem como tema central as relações entre o desenvolvimento do turismo e esta configuração e desenvolvimento do mercado de terras, antes nas mãos de posseiros e hoje, de grandes investidores nacionais e estrangeiros. A identificação do problema a ser estudado deu-se ainda durante a elaboração do trabalho de iniciação científica “Iniciação à Análise Têmporo-espacial em Geografia do Turismo”, realizado na mesma área em questão, ainda na graduação no curso de Turismo.

Pretende-se observar ao longo do trabalho se as antigas formas de posse e propriedade de terra influenciaram na atual estrutura turística da RTP composta sobretudo por pousadas de pequeno e médio porte e alguns novos empreendimentos do tipo *resorts*. Observou-se durante a pesquisa exploratória, que ao contrário do que ocorre com outros famosos balneários turísticos, inexistiam em Pipa empreendimentos de grandes cadeias hoteleiras e atribui-se a isto, o fato de ter havido uma certa democratização da indústria turística beneficiando sobretudo pequenos proprietários e investidores durante longo tempo.

Atualmente, por encontrar-se na fase do desenvolvimento proposta no modelo de Ciclo das Destinações Turísticas sugerido por R.W. Butler, a RTP passa por um processo de institucionalização das terras (evidenciando a atuação do mercado imobiliário) e uma acelerada transferência do estoque de terras, antes nas mãos de moradores e proprietários locais para investidores estrangeiros motivados por diversas razões, dentre elas o favorável câmbio.

A relevância do tema é dada pelo fato de ser este um dos primeiros trabalhos a tratar dos antecedentes históricos e culturais de uma região turística e como estes aspectos influenciaram no tipo de turismo que se pratica nesta localidade nos dias atuais.

Pesquisas documentais também foram de grande importância para a concretização do trabalho, visto que foi necessário verificar os documentos e cadastros de propriedade de terra no INCRA-RN, com sede em Natal, com o intuito de examinar a disseminação da atividade turística e a ordenação da mesma a partir da análise do Plano Diretor Municipal de Tibau do Sul, à disposição na Secretaria de Turismo deste município. Trabalhos acadêmicos que abordavam assuntos ligados ao tema desenvolvimento do turismo em Tibau do Sul/Pipa, também foram obtidos a partir de visita à Universidade Federal do Rio Grande do Norte, UFRN.

Foram realizadas três visitas à destinação para colher informações sobre a mesma e entrevistar moradores locais que tivessem vivenciado o processo de transformação territorial que se desenvolveu em Pipa. Além disso, buscou-se ainda ouvir pessoas ligadas a diferentes áreas de atuação na localidade como pescadores, agricultores, donos de pousadas e setor imobiliário, para obter suas impressões sobre as transformações sociais, culturais e territoriais ocorridas na Vila de Pipa.

O problema definido neste trabalho partindo-se de uma análise inicial acerca das informações obtidas sobre o município, era de que *“os padrões iniciais de posse e propriedade de terras, bastante difusos, teriam influenciado o tipo de organizações turísticas, em geral de pequeno porte, que foram instaladas na área”*. A hipótese é de que o mercado de terras encontrou dificuldade em obter maiores lotes para a área destinada à construção de grandes meios de hospedagem porque inicialmente, o estoque de terras encontrava-se dividido

entre os moradores locais, que pouco a pouco desfizeram-se de suas posses, não muito grandes em extensão territorial, compradas por pequenos investidores, encantados com as belezas locais.

Definidos o tema, o problema e a hipótese que norteiam o desenvolvimento deste trabalho foi necessário identificar quais os objetivos do mesmo, ou seja, o que é que se esperava encontrar ou concluir ao longo da pesquisa.

De forma geral, esta dissertação objetiva analisar as mudanças ocorridas no sistema de posse e propriedade da terra em Tibau do Sul, e especificamente, no povoado de Pipa, através da investigação das influências da atividade turística nestas transformações e também o inverso: as influências exercidas pelo padrão encontrado sobre o tipo de turismo que se pratica na destinação.

Para tal, buscou-se verificar as influências das mudanças ocorridas no sistema de posse e propriedade sobre a atividade turística e sobre a dinâmica da paisagem local, além de investigar as influências que as transformações territoriais trouxeram para a vida dos moradores locais, transformações estas que acarretaram em deslocamentos para regiões periféricas do povoado ou para distritos vizinhos, motivados pelas ações do fenômeno turístico e especulação imobiliária. Busca-se ainda analisar se a curva em S proposta por R.W. Butler (1980) para modelizar o ciclo das destinações turísticas é aplicável à destinação e que fatores comprovariam o atual estágio em que se encontra.

## **2.2 Justificativa**

O presente estudo começou a ser elaborado a partir de observações realizadas durante as visitas à Região Turística de Pipa ocorridas entre 2003/2004, período de realização da Iniciação Científica da mestranda. Neste ínterim verificaram-se mudanças na estrutura de posse e propriedade da terra evidenciando uma clara tendência a institucionalização/formalização do mercado imobiliário local.

O turismo é uma atividade social e econômica que implica no deslocamento temporário de grupos de pessoas ou indivíduos que saem de seu local de residência habitual com o intuito de visitar, para diversos fins, uma determinada área. Este deslocamento costuma influenciar bastante a apresentação da destinação através da construção de equipamentos de apoio turístico e de infra-estrutura de acesso, que acabam por gerar uma dependência econômica da localidade por este fluxo de pessoas.

De acordo com o exposto, este estudo visa analisar as mudanças ocorridas no sistema de propriedade e posse da terra entre os anos de 1990 e 2005 através do exame das influências da atividade turística nestas transformações, a fim de esclarecer como estes padrões, assim como as transformações que se desencadearam, influenciaram na dinâmica da paisagem da destinação.

Justifica-se, portanto, que se de fato for comprovada a hipótese, a carga histórica de uma destinação tem muita influência quanto ao tipo de acomodação que serão instaladas e o tipo de turismo que será praticado. Assim, pode-se dizer que é de grande importância o estudo das influências de antigos padrões de posse e propriedade da terra na atual apresentação da paisagem de um *resort*. Esta verificação também poderá ser utilizada para analisar o desenvolvimento de outras destinações turísticas que tenham seguido padrões similares àqueles encontrados na RTP e assim, planejar sua estruturação ou prever seu estágio no ciclo de vida das destinações turísticas sugerido por Butler.

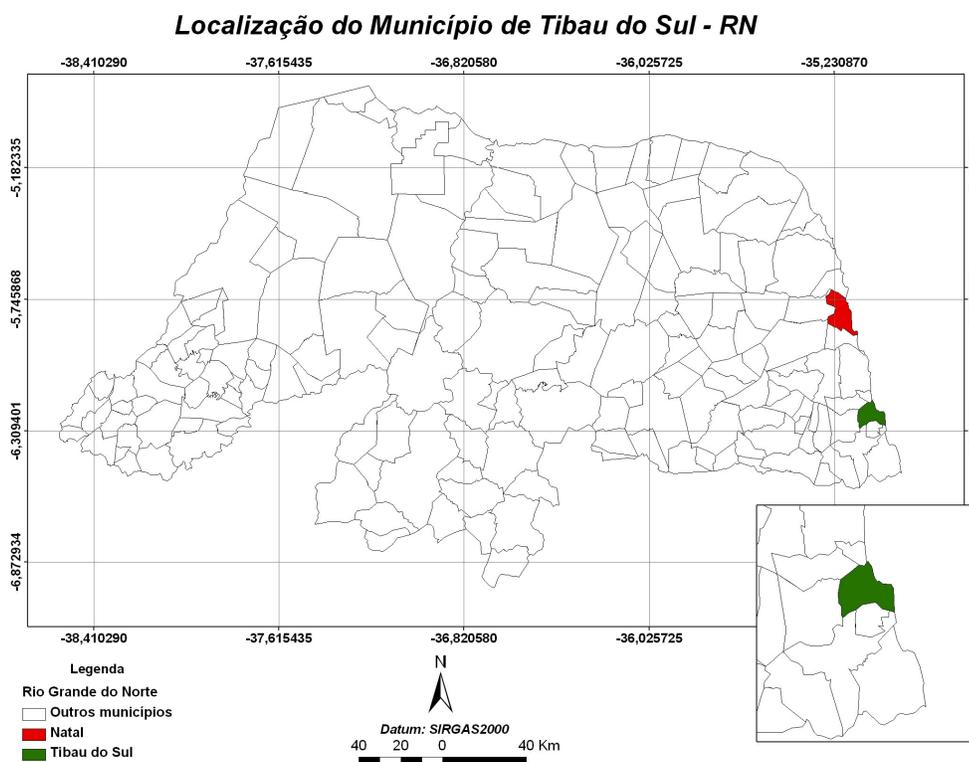
## 3. Caracterização da área de estudo

### 3.1 Região Turística de Pipa

Para Identificar algumas características e localizar espacialmente a área de estudo a que se refere esta pesquisa, temos a figura 3, abaixo apresentada, que situa o município de Tibau do Sul na porção sul do litoral potiguar, integrando a microrregião do litoral sul.

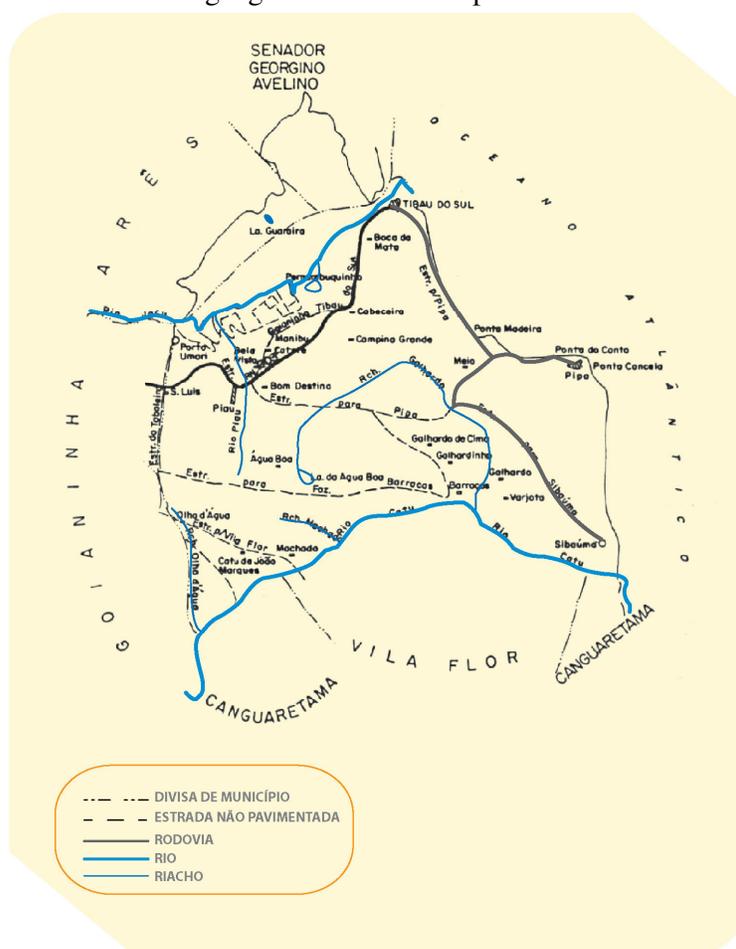
A Região Turística de Pipa é uma área que compreende os municípios de Tibau do Sul e a praia de Barra do Cunhaú, ao norte de Canguaretama. No entanto, por questão de delimitação da área de trabalho, quando utilizado no decorrer desta obra, estará se referindo apenas à Vila de Pipa, bordas e periferias, corredor Tibau (sede) – Pipa e a própria sede de Tibau do Sul. O nome do município, Tibau do Sul, foi dado pelos indígenas e em tupi (Tibau) significa “entre duas águas”, certamente por causa da posição geográfica do lugar, localizado entre a lagoa de Guaraíras e o Oceano Atlântico.

Distante cerca de 80 Km ao sul de Natal, o município de Tibau do Sul possui vários distritos, subordinados hierarquicamente à sede. A área do município é de: 101,79 km<sup>2</sup>, equivalente a 0,20% da superfície estadual.



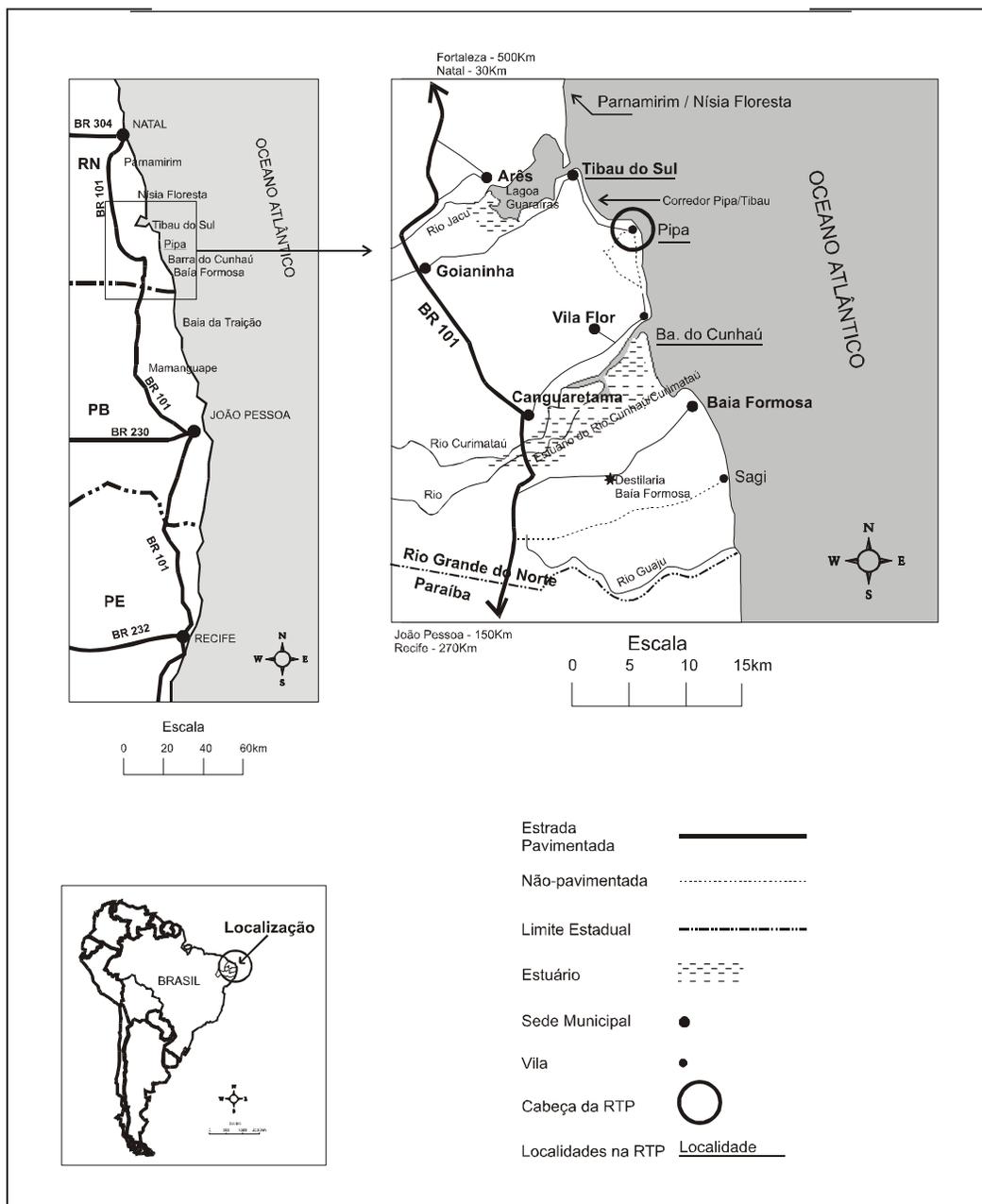
Tibau do Sul limita-se ao Norte com o município vizinho de Senador Georgino Avelino e o Oceano Atlântico; ao Sul, com Vila Flor e Canguaretama; ao Leste, com o oceano Atlântico e ao Oeste com os municípios de Arês e Goianinha.

**Mapa 2:**  
Limites geográficos do município de Tibau do Sul



Fonte: Idema, 1999. Disponível em: <http://www.rn.gov.br>. Adaptado pela autora.

**Mapa 3:**  
Região Turística de Pipa



**Fonte:** BARROS, N.C. Modelização evolutiva de ciclo longo da experiência da difusão da função turística no município de Tibau do Sul, RN. Recife, Relatório de Pesquisa para o CNPq, 2006.

O clima é bastante agradável ao longo do ano, com raros desconfortos térmicos, podendo ser caracterizado como sub-úmido, sem grandes amplitudes térmicas. A temperatura média é de 25,6°C, e a região é influenciada pela massa de ar tropical atlântica (Mta).

Segundo Araújo (2002, p.39), “as mais altas médias pluviométricas ocorrem nos meses de abril a junho, apresentando índices pluviométricos em torno de 1.400mm anuais, sendo cerca de 233 *dias de sol* durante do ano” e cerca de 2.700 horas de ensolação. Esta clara definição do período chuvoso e de verão favorece a invasão do local por turistas ávidos por desfrutas de dias ensolarados nos trópicos. Além disso, a concentração de chuvas, evidencia também o período de baixa-estação, influência da sazonalidade turística.

Segundo informações do Idema (2003), inicialmente, Tibau do Sul desenvolveu-se a partir da atividade agrícola e da pesca. Em 1873 conquistou sua primeira escola primárias exclusivamente para alunos do sexo masculino. Em 1911, o povoado tornou-se distrito de Goianinha, município a que pertencia, tendo sido elevado à condição de vila em 1953.

Em 3 de abril de 1963, por meio da lei nº2.803, Tibau tornou-se independente de Goianinha e lhe foi acrescentado ao nome, a palavra “do Sul”, para diferenciá-lo de outro município homônimo localizado no litoral norte do estado.

A vegetação é formada, segundo Araújo (2002, p.39), por “espécies que formam a floresta subperenifólia, representados pela Mata Costeira/Mata Atlântica, Mata ciliar e Tabuleiro Litorâneo”. A região conta ainda com uma Área de Proteção Ambiental (APA – Umari),

O relevo local não é caracterizado por grandes altitudes e sim por variações médias, não superiores aos 100 m de altitude, com pequenas ondulações que se estendem formando as Planícies Costeiras, praias que têm como limites o mar e os tabuleiros costeiros e se diferenciam pela presença de dunas (IDEMA, 2003). A hidrologia da região mostra a presença de rios, riachos e lagoa. 44,28% do território pertence à bacia hidrográfica do Rio Catu, 36,60%, pertence à Bacia hidrográfica do Rio Jacu e 19,12%, pertence à Faixa Litorânea Leste de Escoamento Difuso.

### **3.2 Aspectos sócio-econômicos do município de Tibau do Sul**

De acordo com o censo realizado em 2000 pelo IBGE, Tibau do Sul possui 7.749 habitantes, sendo 3.959 homens e 3.790 mulheres. Porém a última contagem da população obtida em 2007 revela que o município já conta com 10.959 habitantes.

Dentre as principais atividades econômicas desenvolvidas no local, destaca-se a agricultura, especialmente a produção de manga, caju, coco-da-baía, banana, feijão, milho e coleta de mangaba; a aqüicultura, pesca e o turismo.

Tibau do Sul é hoje, graças a praia da Pipa, uma das principais destinações turísticas do Estado do Rio Grande do Norte. Porém ainda enfrenta alguns entraves no tocante aos aspectos sócio-econômicos. Em 1991, possuía Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M, que leva em consideração três diferentes dimensões: educação, longevidade e renda) de 0,504, tendo evoluído para 0,655, em 2000, podendo ser considerado um município de médio desenvolvimento humano. Apesar da elevação do índice, Tibau do Sul ocupa a 44<sup>a</sup> posição dentre os 167 municípios do Rio Grande do Norte e a 3.691<sup>a</sup> colocação dentre os 5.561 municípios do Brasil (MINISTÉRIO DAS MINAS E ENERGIA, 2005, p. 3).

Em relação ao número de domicílios permanentes, “o município possui 1.714[...], sendo 296 na área urbana e 1.418 na área rural. Desses, 1.555 são abastecidos de água através da rede geral, 109 através de poço ou nascente e 50 por outras fontes. Apenas 04 domicílios estão ligados à rede geral de esgotos” (MINISTÉRIO DAS MINAS E ENERGIA, 2005, p. 3).

O PIB municipal total, passou de 1.402,07, em 1970, para 21.245,41 em 2003, com a expressiva participação do setor de serviços e de indústria, porém diminuição da participação do setor agropecuário.

### 3.3. A praia de Pipa

De acordo com Araújo (2002, p. 39), a praia da Pipa situa-se entre as coordenadas geográficas 06°13'40'' latitude sul e 35°03'05'' de longitude oeste, distando cerca de 7 km da sede municipal e 88 km da capital Natal, portão de entrada para a região.

A vila recebeu este nome em referência ao formato de uma pedra vista pelos navegadores portugueses. Por sua semelhança com uma pipa (barril), a pedra passou a dar nome à praia que fora chamada de Praia da Pipa.

Habitada inicialmente por pescadores, começou-se a observar em Pipa, ainda na década de 1970, a expansão de moradias de segunda residência de veranistas do município de Goianinha (PAIVA apud ARAÚJO, 2002, p.40). No início da década de 1980, porém, foram os surfistas e hippies que invadiram a destinação recém-descoberta, atraídos por belas praias e natureza praticamente intocada.

Muitos destes turistas alternativos costumavam se hospedar nas casas de moradores nativos, o que pode caracterizar, portanto, a fase de exploração proposta no modelo de ciclo de vida das destinações de R.W. Butler (1980). As facilidades voltadas para os turistas eram inexistentes e havia grande interação entre visitantes e visitados.

Uma década mais tarde, já nos anos 1990, Pipa começou a ser vista como uma destinação com grande potencial turístico, atraindo turistas nacionais e estrangeiros que muitas vezes, fixavam-se no lugar. Esta chegada de novos moradores foi sem dúvida importante para o aumento da taxa de crescimento do município durante este período, motivados pela perspectiva de habitar um local com forte vocação turística.

Diante de um cenário promissor e favorável para a atividade turística tornou-se imperativo a construção de obras de infra-estrutura na destinação, que até então era ligada à sede de Tibau por uma estrada não pavimentada. A partir daí, investimentos públicos e privados foram destinados para melhorar as vias de acesso, de hospedagem e de alimentação. O PRODETUR/NE teve grande importância neste aspecto, beneficiando a destinação com

recursos voltados para a pavimentação e duplicação de estradas, facilitando assim, o deslocamento de turistas para a localidade.

Hoje, a Vila de Pipa é uma destinação nacional e internacionalmente conhecida, fator que contribui para mercantilização da paisagem, transformada agora em produto comercializado principalmente entre estrangeiros, devido a alta valorização do mercado de terras, impulsionado pela especulação imobiliária. A antiga vila de pescadores parece agora, subordinada à lógica da atividade turística, muitas vezes predatória. A natureza intocada cede espaço para a exploração e transformação de paisagens que passam a ser urbanizadas para representar modelos e padrões internacionais. Esta urbanização exacerbada afeta não meramente a paisagem natural, mas também aspectos sociais e econômicos locais, que acabam por refletir valores cosmopolitas, diferentes daqueles que possuíam os moradores nativos.

Este trabalho analisa então, os aspectos que levaram a esta transformação estrutural da destinação, observando-se com maior destaque, os padrões de posse e propriedade de terras, que podem refletir os processos que culminaram com a ascensão do povoado de Pipa, na lista de destinos mais visitados do estado do Rio Grande do Norte.

### **3.4 A expansão turística na RTP e série histórica de UHs**

O turismo é um fenômeno que implica mudanças devido a seu caráter dinâmico de desenvolvimento. Não há uma padronização concreta a ser seguida: os processos diferem de destinação para destinação, porém é certo que em dado momento, o *resort* estará em ascensão como localidade receptora de turistas e ainda do ponto de vista dos visitantes, e iniciará uma fase de decadência, marcada pelo desgaste ambiental e cultural a que foi submetida a localidade ao longo dos anos e que será responsável por um rápido decréscimo no número de visitantes.

Este caminho que aparentemente norteia o desenvolvimento dos destinos turísticos, no entanto, não pode ser considerado como um modelo fechado e sem falhas, e sim como uma tentativa de representar a realidade local e prever acontecimentos futuros, servindo de base, desta forma, para ações de planejamento.

Com a região turística de Pipa, não há diferença, especialmente por tratar-se de uma típica destinação balneária onde a prática do turismo dos 3 “s” (*Sea, Sand and Sun*) ainda é privilegiada em detrimento das demais. Apesar de caracterizar-se como um dos “destinos da moda”, Pipa começou a ser mercantilizada, adequada às necessidades mercadológicas, ainda na década de 90, período que marca o desenvolvimento da atividade turística local.

O ciclo de vida das destinações turísticas, proposto por R.W. Butler, retrata através de um modelo a descoberta, crescimento, apogeu e fim de uma destinação em seis fases distintas: exploração, envolvimento, desenvolvimento, consolidação, estagnação e declínio.

Butler utiliza em seu modelo, as variáveis de tempo e número de turistas para evidenciar a evolução de uma destinação com o passar dos anos. No caso da RTP, para que se pudesse situar a área de estudo em uma das fases do modelo e confirmar sua aplicabilidade dentro da ótica do comércio de terras, utilizou-se a contagem de UHs (Unidades Habitacionais). É de se esperar que enquanto o turismo estiver sendo caracterizado como uma atividade econômica aquecida, o número de apartamentos e chalés em hotéis e pousadas cresça. No entanto, com o início de um período de recessão, e com a mudança da natureza de muitos empreendimentos comerciais antes utilizados pela hotelaria para outros fins, estas variáveis podem sofrer quedas.

A Série Histórica de UHs acompanha o crescimento do número de alojamentos para o turista a partir de 1990 até 2005, registrando o surgimento de novos empreendimentos hoteleiros e o incremento do número de unidades habitacionais por meio de hospedagem. Outro aspecto interessante em relação a sua utilização, refere-se ao fato de que graças à observação destas variáveis pode-se ter uma idéia da demanda real de turistas que a localidade possui, levando-se em consideração, como fora visto anteriormente, que apenas estes realizam pernoite, o que os diferencia, dos excursionistas.

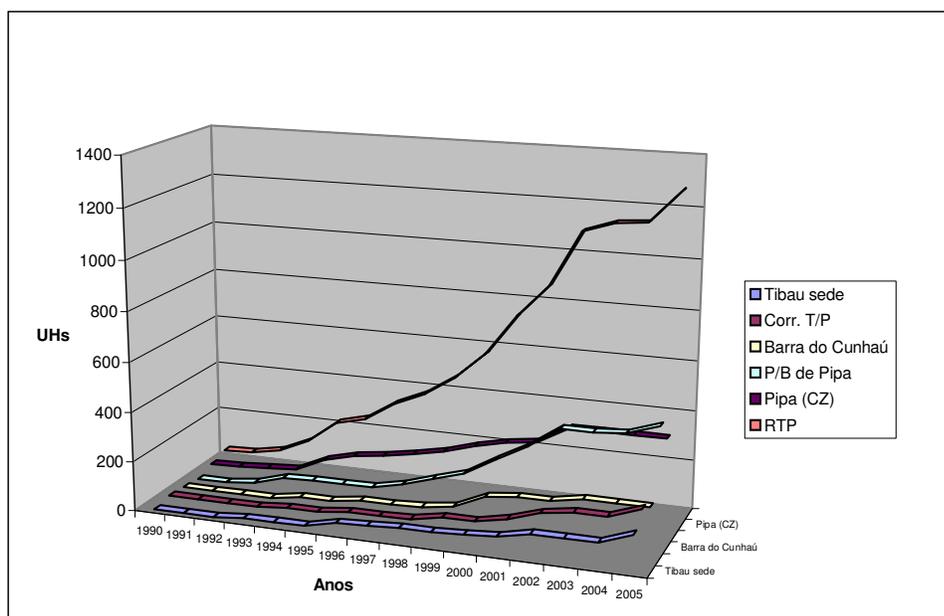
Entre as décadas de 1970 e 1980, a região turística de Pipa praticamente não era explorada pelo turismo. Havia presença esparsa de turistas alternativos encantados pela beleza natural e cultura local que interagiam ativamente com a população autóctone. A década seguinte porém, foi marcada pelo forte crescimento do turismo como atividade econômica

dominante, substituindo formas tradicionais de ocupação e transformando de maneira definitiva, a paisagem e as relações humanas.

Investimentos em infra-estrutura de acesso na década de 1990, como a pavimentação da estrada que liga Goianinha a Tibau do Sul, favoreceram a difusão da função turística para a área e por conseguinte, a construção de pousadas, albergues e hotéis, além de toda uma infra-estrutura de apoio (restaurantes, lanchonetes, padarias, *lan-houses*).

O número de meios de hospedagem sofreu durante aquela década, uma grande expansão, devido às fortes pressões que a atividade turística exercia na localidade. Se há demanda turística, deve haver também facilidades para o turismo, aproveitando-se as oportunidades de mercado. Seguindo esta lógica capitalista, a RTP sofreu fortes incrementos no número de UHs, o que evidencia o crescimento da destinação e sua evolução dentro do ciclo proposto por Butler.

**Figura 3:**  
Região Turística de Pipa (RTP). Unidades Habitacionais segundo secções territoriais. 1990-2005.

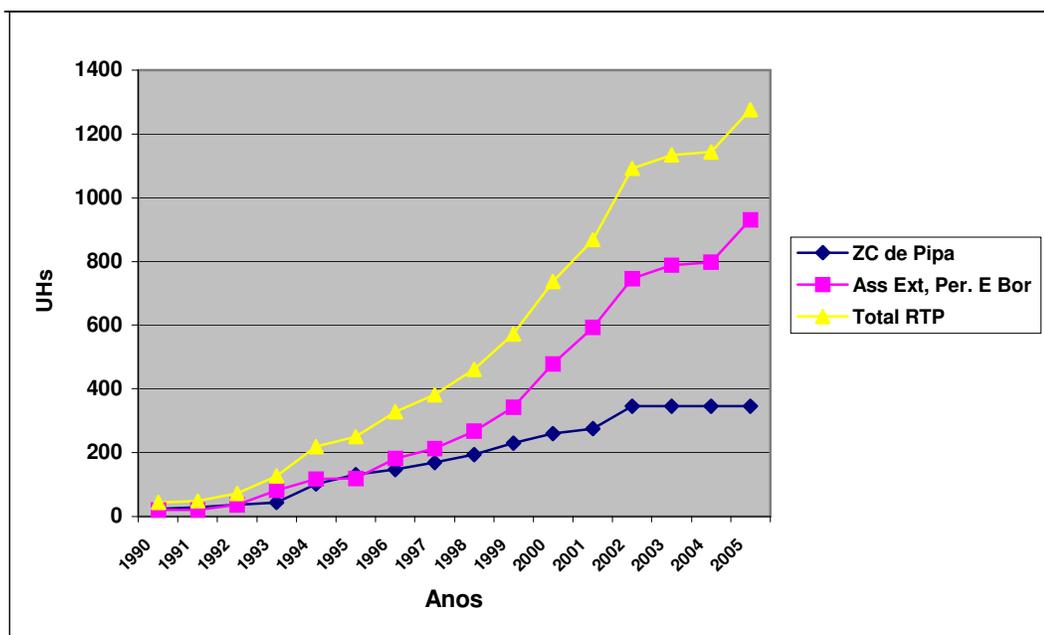


Fonte: BARROS, N.C.C. Relatório CNPq, 2006.

Devido às limitações geográficas da Vila de Pipa, à escassez de terras nesta área central e ao elevado preço das terras, a função turística expandiu-se para regiões vizinhas. “Daí a sede de Tibau, o mencionado Corredor Tibau-Pipa, os terrenos na periferia e bordas a oeste da vila de Pipa, a até cerca de 3km do DRC (distrito de recreação e comércio), e Barra do Cunhaú, todas estas secções areais se tornaram de especial interesse para investidores de maior porte, precisamente médios empresários com objetivos de instalar hotéis do tipo *resort* para as classes médias” (BARROS, 2005, p. 248).

Ao analisar o gráfico anterior, percebe-se de forma clara este crescimento nas áreas vizinhas ao do povoado de Pipa (Zona Central). As áreas que foram mais fortemente impactadas pelo desenvolvimento do turismo e de instalações de meios de hospedagem foram o corredor de ligação entre a vila e a sede de Tibau do Sul e as bordas e periferias do referido assentamento por disporem de um estoque de terras propício à expansão.

**Figura 4**  
Número Total de Unidades Habitacionais (UHs) e sua distribuição geográfica: Zona Central (ZC) e assentamentos externos, periferias e bordas da Vila. 1990-2005.



Fonte: BARROS, N.C.C. Relatório para CNPq, 2006.

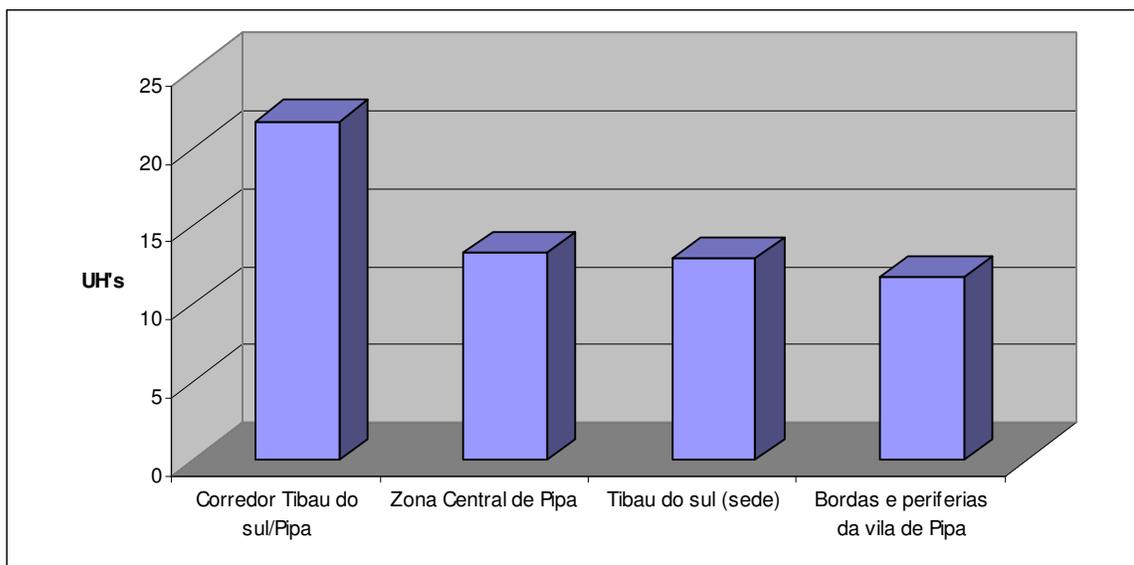
Os gráficos demonstram a intensa interiorização da função turística ocorrida na área em questão, motivada pela impossibilidade de construção de novos empreendimentos turísticos na zona central de Pipa. Esta nova configuração imposta pelas limitações geográficas do assentamento, fez surgir um número cada vez maior de meios de hospedagem “sem vista para o mar”, em áreas afastadas do oceano.

O baixo número de UH's encontrado em 1990 reflete, de acordo com as fases sugeridas por Butler, o início do processo de desenvolvimento do *resort*, caracterizado pelos estágios de exploração e envolvimento. O rápido crescimento observado nos anos posteriores até 2005, último ano de atualização dos dados, sugere que a destinação passou pelo estágio de desenvolvimento apresentando atualmente feições mistas desta fase e da fase de consolidação, o que sugere um período de transição, corroborando com as idéias de Choy e Argawal (1992, 1997). É válido salientar, no entanto, que o modelo tenta apenas representar de forma diagramada uma realidade, porém não pode ser visto como tradução absoluta do meio, o que nos leva a verificar características propostas pelo autor em outras fases divergentes daquelas em que são sugeridas, pois a dinâmica das destinações suscita este tipo de ocorrência.

Em 2005, último ano do levantamento de dados acerca da série histórica de meios de hospedagem, o número médio de acomodações nos empreendimentos hoteleiros é bastante diversificado e reflete a expansão ocorrida em cada localidade de acordo com o estoque de terras disponíveis. A área que corresponde ao corredor de ligação entre a sede de Tibau do Sul e o povoado de Pipa apresenta o maior número de unidades de habitação. É interessante observar que é exatamente neste local em que são encontrados os maiores meios de hospedagem da região, notadamente os *resorts* da destinação. As bordas e periferias ainda apresentam o número inferior de UHs do que aquele verificado na zona central do povoado, porém são as áreas que vislumbram o maior crescimento por ainda disporem de terras disponíveis para a construção de hotéis e condomínios fechados.

A sede do município de Tibau do Sul, pelo mesmo motivo encontrado no povoado de Pipa, também não possui um expressivo número de UHs. Fora estes fatores, deve-se atentar ainda para a super valorização dos preços de mercado dos terrenos nestas áreas mais urbanizadas, o que inviabiliza a aquisição de lotes pela grande maioria dos pequenos investidores que outrora foram a força motriz do desenvolvimento do turismo local.

**Figura 5**  
Número Médio de UHs por Meio de Hospedagem na Região Turística de Pipa em 2005



Fonte: Extraído de Barros, N.C.C. Relatório de Pesquisa para CNPq, 2006.

## 4. As Relações de Posse e Propriedade de Terras

O homem transforma o meio-ambiente de acordo com suas necessidades e expectativas há milhares de anos. As ações antrópicas refletem não apenas a cultura de um povo, mas o momento histórico que estavam vivenciando, e seus efeitos podem ser danosos e irreversíveis ao meio ambiente. Necessidades econômicas também são responsáveis por estas transformações mesmo que em variados níveis. O cultivo de determinada hortaliça, ou a construção de um *resort*, impactam negativamente no meio, porém em diferentes escalas.

O turismo, uma atividade econômica intrinsecamente ligada à paisagem seja ela natural ou cultural, reflete os anseios da sociedade e do *trade* turístico local e mesmo internacional, resultando em modificações nos padrões de organização social do lugar. As promessas de geração de empregos, divisas e melhoria de infra-estrutura, têm sido utilizadas há anos para apoiar políticas de incentivo ao turismo, no entanto, esquece-se que muitas vezes, os benefícios gerados pela atividade, concentram-se nas mãos de poucos e excluem em sua maioria, a comunidade autóctone. A partir da implantação das atividades turísticas, intensas transformações são iniciadas e não se limitam apenas a aspectos sociais, mas chegam mesmo a abranger modificações na paisagem e na distribuição espacial de equipamentos, serviços e pessoas. O desenvolvimento do turismo traz consigo não apenas a esperança de melhorias econômicas para o lugar, mas um processo de exclusão da população local, por razões até mesmo aceitáveis, do ponto de vista capitalista e patronal, haja vista que a atividade demanda mão de obra qualificada muitas vezes não encontrada na área em que são implantados os equipamentos turísticos. Mas será que os moradores locais serão capazes de suportar esta pressão sócio-cultural do turismo?

Analisar-se-á, neste capítulo, os efeitos que o desenvolvimento do turismo causou ao modificar os padrões de posse e de propriedade das terras no povoado de Pipa, Tibau do Sul, no Rio Grande do Norte. Estas profundas transformações espaciais espelham as tensões mercadológicas provocadas pela ascensão de uma destinação turística na curva do ciclo de vida das destinações proposto por Butler. Pipa, segundo este modelo, encontra-se na fase de desenvolvimento com alguns aspectos da fase subsequente, a consolidação, sendo caracterizada pelo aumento da pressão de investidores externos na região, e conseqüente saída ou exclusão da população local dos processos de desenvolvimento do turismo.

## **4.1 A transformação da Vila de Pipa – de colônia de pescadores à destinação cosmopolita: a visão da comunidade**

Para compreender o atual padrão territorial que se desenha em Pipa, é imprescindível analisar algumas modificações na estrutura social e cultural dos antigos e novos moradores da localidade, a fim de comprovar estágios de mudança ao longo do desenvolvimento do turismo.

Pipa, conforme fora descrito, é uma destinação muito famosa no Estado do Rio Grande do Norte e encontra-se em contínua ascensão. Descoberta no início dos anos 1990, por turistas alternativos em busca de lazer, paz e contato com a natureza, Pipa desenvolveu-se rapidamente nos anos seguintes com a construção de meios de hospedagem, infra-estrutura de acesso e facilidades para o turista.

No começo dos tempos históricos, cada grupo humano construía seu espaço de vida com as técnicas que inventava para tirar do seu pedaço da natureza os elementos indispensáveis à sua própria sobrevivência. Organizando a produção, organizava a vida social e organizava o espaço, na medida de suas próprias forças, necessidades e desejos (SANTOS, 1998, p.18).

A visão de Milton Santos analisa corretamente o início dos processos de transformação do espaço, de acordo com as necessidades e expectativas humanas. O espaço e a paisagem refletem, pois, as condições sociais, culturais e econômicas da população, e são moldados de acordo com a evolução do conhecimento da mesma. Pipa possuía uma paisagem tradicional, paisagem que seria transformada pela dinâmica dos investimentos turísticos.

Este processo de intensas modificações ocorre sistematicamente na Vila de Pipa, e afeta cada vez mais a vida dos habitantes locais, haja visto que tem influência direta até mesmo sobre as relações de trabalho, o que pode ser considerado um impacto cultural. Trabalhar com o turismo é o sonho de muitos jovens, seduzidos pela aparente facilidade das atividades se comparadas com as formas tradicionais de trabalho.

Antes da expansão da atividade turística, os habitantes da vila, em sua maioria pescadores e agricultores, sustentavam suas famílias com a pesca, agricultura e culturas de subsistência. Brincadeiras e práticas de lazer ocorriam na praia, centro referencial para a

comunidade. Era dali que se tirava o sustento, e era ali que se via o tempo passar envolto em momentos lúdicos ou não. Em conversas com alguns moradores antigos da região, percebe-se a dicotomia existente entre os benefícios e o progresso que o turismo lhes trouxe, e ao mesmo tempo a extinção de uma era doce, ingênua, na qual era possível viver e pagar as contas.

Os relatos de algumas pessoas da comunidade, mostram que a atividade turística é vista sob um prisma duvidoso ainda para muitos moradores. Se por um lado, a chegada e conseqüente desenvolvimento do turismo, trouxe infra-estrutura de acesso, de comunicação e mais recentemente de saneamento básico, por outro trouxe uma segregação entre nativos, turistas e estrangeiros. Aos antigos pescadores, com pouco ou nenhum grau de instrução, trato e educação, couberam vagas no mercado de trabalho consideradas inferiores. Raramente eram escolhidos para cargos de gerência e confiança, ocupações destinadas a funcionários trazidos de outros municípios, Estados e mesmo países. O grande fluxo de turistas estrangeiros também elevou a inflação local, dificultando ainda mais o acesso dos moradores tradicionais a estes bens de consumo.

Para o ex-presidente da colônia de pescadores e também um dos trabalhadores mais antigos a desempenhar a atividade na área, atualmente aposentado, o turismo foi sem dúvida uma alternativa de trabalho para aquelas pessoas envolvidas na atividade pesqueira. Ele relata que ao longo da década de 1990, a pesca começou a ficar escassa nos arredores de Pipa e de Tibau do Sul. Poucos investimentos governamentais foram destinados à atividade, o que acabou por gerar o desemprego na categoria. Por outro lado, como afirma, a carcinicultura foi largamente apoiada e recebeu grandes incentivos financeiros, apesar de não ser uma atividade caracterizada pelo grande emprego de mão de obra.

Naquela época, o turismo começava a esboçar-se sobre a região. Pequenos grupos de *hippies* e surfistas passavam vários dias na destinação, praticamente intocada pelo homem. Estes turistas alternativos (KRIPENDORFF, 1989) ou alocêntricos, segundo a tipologia de Plog, hospedavam-se nas casas dos moradores locais ou acampavam na beira da praia para desfrutar de maior contato com a natureza. A chegada dos visitantes logo foi observada como uma alternativa econômica para a pesca e uma oportunidade de gerar renda, evitando assim, os efeitos danosos do desemprego na região. A partir desta descrição, verifica-se, portanto, seguindo a análise do modelo de ciclo longo das destinações turísticas proposto por Butler

(1980), a fase de descobrimento e envolvimento da população local com a atividade turística incipiente, impulsionada por todo um processo social favorável a mesma.

O senhor .Jonas narra ainda como era a vida no povoado de Pipa e em Tibau do Sul antes do início do turismo da região.

*- “Eu vim de Baía Formosa quando fiz 18 anos. Minha família toda trabalhava com pesca e quando ganhei meu barco saí de lá procurando um lugar melhor pra pescar. Quando cheguei aqui, há mais de 40 anos, não tinha energia e as casas era tudo simples. A gente pescava principalmente lagosta, que tinha muita no mar, mas depois que a lagosta acabou e a lagoa de Guaraíras ficou salgada, porque antes era doce, mas aí o mar invadiu, a gente começou a pegar camarão. Tinha uma época que camarão dava demais. Mas depois de um tempo, o camarão acabou também. Um barco de pesca empregava umas trinta pessoas, porque não eram só os pescadores. Envolvia também as pessoas que faziam as redes, as pessoas que catavam o peixe que era trazido, as que vendiam o peixe. A pesca movimentava Tibau. Mas depois que ela ficou difícil, muita gente teve que procurar o que fazer pra sustentar a família. Muita gente foi embora. O governo não dava apoio a quem pescava, mas veja só, apoiou essas fazendas de camarão que empregam no máximo cinco pessoas. Hoje ninguém mais quer ser pescador. E nessa época que o turismo chegou, principalmente em Pipa, onde o povo era posseiro, venderam muita terra a preço de nada. Teve gente que trocou terreno grande, perto do mar, por bicicleta.”*

Este relato ilustra bem o processo evolutivo de transformação econômica e de padrões de propriedade de terra. Além disso, a oralidade mostra a história a partir do ponto de vista de uma pessoa que vivenciou toda a situação de modificações na estrutura econômica, cultural e de posse territorial.

Sobre o abandono da atividade pesqueira relatado pelo pescador, pode-se considerar um fato explicável do ponto de vista do contexto social em que se encontrava a comunidade, aparentemente abandonada pelo poder público, e buscando por si, melhores condições de trabalho e renda, como afirma Yázigi (2002).

Em que pese uma evolução histórica desconfortável, nada pode invalidar uma verdadeira emancipação de seus sucedâneos, absolutamente legítima. As condições de miserabilidade apontadas, ou a tecnologia inadequada, podem ser lidos como consequência de sua exclusão, de impedimento de acesso à cultura e da própria incapacidade do Estado (YÁZIGI, 2002, p.77).

Se, aos olhos dos mais jovens, os trabalhadores mais antigos não poderiam representar o alcance do sucesso, nada mais natural do que a busca por outra realidade, ainda que abandonando tradições culturais que estavam presentes na comunidade há gerações. Por esta razão muitos deixaram de trabalhar com a pesca e observaram no turismo uma oportunidade para crescer.

Desta forma, pode-se dizer que a falta de investimentos para o setor teve grande importância para a desvalorização cultural da pesca. A priorização de investimentos para a carcinicultura, certamente desmotivou muitos pescadores que acabaram não apenas desfazendo-se de suas terras e fixando residência nas periferias da vila, mas também mudando de profissão, passando agora a trabalhar para uma das maiores indústrias do mundo: o turismo.

Jonas continua afirmando:

*-“Em Pipa, todo mundo era posseiro. Já em Tibau, era dono mesmo, propriedade privada, porque aqui tinha três famílias que eram donas de quase tudo, mas depois de um tempo, os herdeiros saíram vendendo terrenos e muita gente comprou na época em que a pesca dava dinheiro”.*

Em relação às influências e impactos da atividade turística na vida dos moradores autóctones da região, diz:

*-“Eu não vou dizer que o turismo é uma coisa ruim não, é bom, mas tem um lado ruim. É bom porque muita gente que estava sem trabalhar hoje é garçom, segurança, jardineiro, camareira, não falta trabalho. Com o turismo tivemos um desenvolvimento maior, porém a desigualdade também está maior. Eu pessoalmente não vejo desenvolvimento social, vejo sim que junto com o turismo chegou as drogas e a violência, e até a exploração de menores. Mas os donos de hotel ainda têm muito preconceito com a gente. O dono do hotel*

*X<sup>2</sup>, por exemplo, colocou uma loja dentro do hotel, e isso eu fiquei sabendo conversando com o turista português na praia, e vende comida, sandália, tudo que se vende aqui fora. E diz aos hóspedes para não saírem do hotel porque aqui em Tibau do Sul só tem ladrão, pra fazer medo e os turistas gastarem tudo que tem lá com ele. Isso eu acho um absurdo! Outra coisa ruim que eu vejo é o aumento dos preços. A gente não tem mais condição de fazer uma feira por aqui porque os preços são muito caros. É pra quem pode pagar em euro, em dólar, não pra quem está aposentado! Pra fazer feira, feira mesmo, eu vou pra Goianinha. E é pra onde muita gente vai! Se hoje eu lhe dissesse que queria comprar um lote, não achava mais e se achasse era tão caro que não tinha como pagar. O que é cobrado é irreal para nossa realidade... quem não tem dinheiro só pode morar ali perto do rio que ainda dá porque ninguém quer”.*

É importante verificar a consciência do morador local acerca dos efeitos do turismo sobre a região. Observa-se ainda, que o atual custo elevado de lotes impulsionado pela alta demanda estrangeira, sobretudo européia, prejudica a fixação dos habitantes na área e é uma das principais causas para a mudança de residência para distritos vizinhos ao de Tibau do Sul (sede).

A visão do pescador, no entanto, diverge em alguns aspectos daquela que possui o presidente do Sindicato de Trabalhadores Rurais da região, Senhor José, 60 anos. O sindicato, localizado no município de Goianinha, a cerca de 30 km da vila de Pipa, representa trabalhadores rurais de Tibau do Sul e Goianinha e foi escolhido por representar outra parcela da população afetada pela mudança nos padrões de posse e propriedade de terras da região. Segundo sua opinião sobre o mercado de terras da localidade afirma:

*- “O preço das terras ta muito elevado. Hoje não dá mais pra comprar um lote ali pelo lado de Tibau e Pipa eu nem falo, porque é caro demais. Outro dia venderam um terreno por quatro milhões (de reais). Só quem está aproveitando é quem não vendeu logo no início. Quem vendeu cedo vendeu mal. Tem um rapaz que hoje mora em Pernambuco que vendeu uma posse dele em Pipa por duzentos reais, achando que tava fazendo um bom*

---

<sup>2</sup> Por questões éticas, nos reservamos o direito de preservar a identidade do meio de hospedagem citado pelo pescador, mas de fato constatamos que o mesmo possui uma loja de conveniência em suas dependências com o intuito de oferecer um serviço diferenciado aos hóspedes.

*negócio. Acho que o terreno dele hoje custa alguns milhões de reais porque era uma área boa, perto do mar”.*

O presidente disse que assistiu a estas mudanças e pôde acompanhá-las por envolverem colegas de atividade. Afirma ainda que muitas pessoas que se desfizeram de seus lotes estão atualmente arrependidas, pois usavam a terra principalmente para culturas de subsistência e hoje moram em outros distritos ou mesmo em municípios vizinhos. Além disso, a especulação imobiliária em torno das áreas localizadas em Pipa ou em sua periferia, elevou o valor das mesmas e atualmente é praticamente impossível para um agricultor comprar um lote na região.

Sobre os efeitos do turismo, é enfático:

*“O turismo foi a salvação da gente! Antes o povo ia pra São Paulo ou Rio de Janeiro pra procurar trabalho. Hoje a São Paulo da gente é Pipa. Ninguém fica desempregado por muito tempo e vem gente de todo canto procurar serviço por aqui. Sempre precisam de segurança, de garçom... não falta trabalho. Agora o povo tem que querer trabalhar também, porque às vezes têm muita preguiça. Outra coisa, se não fosse o turismo a gente não tinha nada... eu não falo de energia, porque essa chegou há uns 25 anos lá pro lado de Tibau, mas estrada, telefone, escola, posto de saúde, não tinha”.*

Esta máxima reflete claramente o caminho inverso das ações públicas em algumas localidades. O turismo é o principal responsável pela atração de recursos públicos para obras de infra-estrutura, destinadas a melhorar o acesso à destinação e seus equipamentos e não primordialmente a qualidade de vida das populações nativas.

*- Terra em Pipa virou um bom negócio. Os turistas tão atacando geral, comprando muita terra. Muitos lotes são vendidos já em dólar... outro dia venderam um por trinta mil dólares. Mas não é só estrangeiro, não. Os ricos do Rio Grande do Norte também compram as terras para negociar depois... ou só pra revender quando estiverem com preços bons.*

Em relação à propriedade das terras, o senhor José relata que:

*- Essas terras que hoje são vendidas por muito dinheiro, outro dia não valiam quase nada. Os pescadores e gente que trabalhava com agricultura familiar produzindo feijão e mandioca, se apossaram das terras... muita gente ganhou o direito de ficar lá por “uso campeão”. Quem vendeu pra gente de fora, foi morar na periferia de Pipa e teve gente que vendeu de novo as terras da periferia, porque Pipa cresceu e pegou tudo!*

Pessoas que vivenciaram a dinâmica do turismo na região são quase sempre unânimes em afirmar que o desenvolvimento da atividade ocasionou deslocamentos da população nativa para as periferias da destinação. O depoimento acima é importante ainda, para que se possa verificar que este processo acompanha o próprio crescimento da destinação, explicando a expansão do turismo para as bordas e periferias da vila de Pipa, forçando o deslocamento de moradores autóctones para outros distritos.

## **4.2 Aproveitar a oportunidade: o mercado imobiliário**

Os efeitos de uma economia globalizada são bastante perceptíveis no estado do Rio Grande do Norte, onde a atividade turística tem sua dinâmica cada vez mais aliada ao setor imobiliário. Estes efeitos globalizados refletem na esfera local, o modelo amplamente aceito em uma esfera mundial, teoricamente sem fronteiras. O estado é atualmente um dos que mais recebem investimentos externos, fato que tem aquecido o mercado imobiliário e a construção civil.

O Programa de Desenvolvimento do Turismo para o Nordeste, PRODETUR I, política pública regional que tinha por objetivo minorar alguns entraves econômicos e sociais, gerando emprego, renda e visando a sustentabilidade dos municípios envolvidos, injetou no estado do Rio Grande do Norte a quantia de US\$ 41.870.822,00 entre os anos de 1995 e 2000, com o intuito de melhorar a infra-estrutura básica e de acesso aos municípios pertencentes ao projeto Costa das Dunas (Natal, Parnamirim, Extremoz, Ceará-Mirim, Nísia Floresta e Tibau do Sul). Estas melhorias atraíram o capital externo que verificou uma oportunidade de mercado no investimento em turismo na região.

Com a melhoria de infra-estrutura e dos serviços, o Rio Grande do Norte passou a atrair cada vez mais turistas nacionais e estrangeiros ao longo dos anos, chegando a receber 117.688 pessoas no ano de 2006 (EMBRATUR, 2007).

Segundo Ferreira e Silva (2007):

O clima tropical, mão-de-obra barata, melhorias no sistema de recepção e o cenário internacional favorável, formaram um panorama propício ao investimento em equipamentos turísticos em praticamente todo litoral nordestino. Estes fatores fazem do turismo, atualmente, o principal alvo das políticas públicas nos estados do Nordeste. Como resultado, o Nordeste passa a atrair cada vez mais turistas nacionais e internacionais, respondendo por 30,6 por cento dos turistas estrangeiros que entraram no Brasil no ano de 2003.

Com o aquecimento do mercado imobiliário no Rio Grande do Norte, e mais notadamente, na Região Turística de Pipa, diversas imobiliárias têm se instalado na localidade com o intuito de negociar lotes, casas e meios de hospedagem diretamente com os turistas interessados em adquirir imóveis após visitar a destinação. Muitas empresas prestam consultoria aos interessados e negociam propriedades em moeda estrangeira, em dólar e notadamente em euro, visto que a maioria dos compradores atuais são oriundos da Europa Ocidental especialmente de países como Portugal, Espanha, Itália e Inglaterra.

O fator climático e as paisagens aprazíveis do Rio Grande do Norte têm atraído cada vez mais turistas interessados não apenas em desfrutar de algumas semanas à beira mar, mas também em adquirir imóveis, sobretudo para segunda residência, fugindo assim do forte inverno europeu. O estado é hoje um dos que mais recebe investimentos externos no Brasil, tendo captado cerca de 22 milhões de dólares no primeiro semestre de 2007, cerca de 30% do total do país, conforme atesta reportagem do jornal DIÁRIO DE NATAL (2007).

**Figura 6**  
Belezas naturais e clima agradável atraem turistas



Autor: Alex Uchoa em Jun. 2004

Segundo informações coletadas junto às imobiliárias instaladas na Vila de Pipa e que são responsáveis não apenas pela venda de imóveis, mas ainda pela administração destes bens durante a ausência de seus proprietários, a maioria destes últimos passa entre quatro e cinco semanas no Brasil, sugerindo que a destinação possui um fluxo turístico de estada fêrio menso estacional, termo que se refere aos turistas que permanecem numa dada área receptora por tempo superior a uma semana, geralmente em suas férias de verão ou inverno. As casas e *flats* são alugados a turistas nacionais durante o resto do ano. Esta prática tem sido cada vez mais adotada, fato que justifica o percentual de clientes estrangeiros nas imobiliárias locais: cerca de 70% das pessoas que fecham negócios com estas empresas são oriundas de outros países, sendo que 30% são de países nórdicos e os outros 40%, representados por espanhóis, portugueses, italianos e ingleses.

De acordo com levantamentos realizados pelo Ministério do Turismo, em 2003, 5,4% dos estrangeiros que vieram ao país, se hospedaram em casa própria. Em 2002, o percentual era um pouco mais baixo, 3,8%, e em 2001, 1,9%.

Grupos estrangeiros, notadamente espanhóis, têm interesse em erguer condomínios de luxo na região para serem vendidos na Europa, por identificarem elementos favoráveis como

a distância entre aquele continente e a destinação, população acolhedora e preços de terrenos bastante atraentes.

Uma previsão da Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste Brasileiro indica que o mercado de turismo residencial nordestino destinado a estrangeiros deve movimentar cerca de R\$ 16 bilhões nos próximos oito anos, com a comercialização de aproximadamente 80 mil casas e apartamentos.

Os proprietários de imobiliárias na vila, no entanto, preocupam-se com alguns fatores que atingem diretamente o mercado de imóveis na região, tais como a elevada taxa de juros e o “caos aéreo”.

Apesar de estarem em trajetória de queda, os juros cobrados no país ainda provocam receio nos investidores. As linhas de crédito brasileiras ainda não favorecem os investimentos.

A recente desordem do sistema aeroviário nacional inspira preocupações para o setor de transportes e turismo, mas atinge também outras empresas. Estima-se que desde o início da crise aérea, as imobiliárias locais tiveram uma queda no número de negócios realizados em cerca de 15%. Este problema afeta as empresas de forma até mais preocupante do que a própria desvalorização cambial do dólar em relação ao real, visto que muitas vendas são realizadas em euro.

Em Pipa, os preços dos lotes variam de acordo com a localização dos mesmos. O valor médio do m<sup>2</sup>, é de R\$ 70,00, porém grandes variações são encontradas. Algumas localidades chegam a alcançar o valor de R\$ 200,00 por m<sup>2</sup>.

Outro aspecto observado é a expansão da área de negócios na região. Devido à própria topografia da Vila de Pipa, o mercado de terras tem se expandido para áreas periféricas, sobretudo entre Pipa e Sibaúma, onde já existem alguns condomínios fechados e terrenos orçados em mais de R\$ 4.000.000,00. A expansão para esta área parece ser o caminho lógico do mercado por haver disponibilidade de terras e infra-estrutura de acesso já construída. Entre 2004 e 2005, a estrada de ligação entre Pipa e Sibaúma foi pavimentada e encontra-se em bom estado de conservação e bem sinalizada. Esta facilidade, certamente foi decisiva para a expansão do mercado até aquela área.

A especulação imobiliária e as pressões geradas na localidade por parte de empresários, latifundiários e investidores estrangeiros têm preocupado a população nativa, remanescentes quilombolas que habitam a região de Sibaúma há anos. Quarenta e sete famílias da comunidade têm observado a chegada do turismo e vem gradualmente sendo expulsas de seu espaço tradicional, modificado com a função turística. Os poucos moradores que ainda lutam para permanecer na localidade, espremem-se em uma pequena faixa de terra e sub-existem da pesca e da agricultura familiar, por não terem seus direitos respeitados. A Convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho ratificada pelo Brasil em 19 de junho de 2002 através do Decreto Legislativo 142/2002, em vigor desde 25 de julho de 2003 garante os territórios das comunidades étnicas com identidade, costumes e tradições próprias.

O que vem ocorrendo sistematicamente em Sibaúma, no entanto, refere-se a um tema mais amplo, a uma problemática agrária brasileira que atravessa o tempo e não pode ser caracterizada como pontual, visto que é reproduzida em outras regiões brasileiras, porém com grupos étnicos distintos.

A convenção 169, citada anteriormente, “estabelece que dever-se-á reconhecer aos povos interessados os direitos de propriedade e de posse sobre às terras que tradicionalmente ocupam” (QUILOMBOLAS, 2006, p.03). Além disso, às comunidades diferenciadas da coletividade nacional é reservado o direito à utilização de terras (rios e mares) que tenham tido acesso durante toda a vida.

A fim de preservar a identidade das comunidades quilombolas, e em especial, desta que habita a região de Sibaúma, estão sendo desenvolvidas ações para registrar e tornar legítima a posse de terras. O Programa de Cadastro de Terras e Regularização Fundiária no Brasil é uma ação social que beneficia agricultores familiares, garantindo-lhes segurança jurídica da posse de seu imóvel. Esse trabalho é realizado pelo Ministério de Desenvolvimento Agrário em parceria com órgãos estaduais de terra. O programa visa a integração de esforços dos governos federal, estadual e municipal na constituição de um cadastro de imóveis rurais geo-referenciados. Dessa forma, o Cadastro de Terras proporciona a execução de uma ampla ação de regularização fundiária, dirigida prioritariamente para as áreas de posses e aos agricultores familiares.

Deve-se perceber, porém, que a concentração de grandes, médias ou pequenas propriedades rurais em uma região, a existência de agricultores ocupando terras públicas ou privadas sem titulação, a presença de formas tradicionais de ocupação territorial e uso da terra, sem o adequado tratamento fundiário pelo Estado, são obstáculos à superação das desigualdades sociais e regionais. Assim,

A regularização fundiária é o instrumento governamental por excelência para definir e consolidar a ocupação de terras públicas devolutas e de terras particulares, por agricultores familiares que não têm títulos ou estão em situação dominial e possessória irregular, contribuindo com a Reforma Agrária (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA) e para o re-ordenamento fundiário (Ministério de Desenvolvimento Agrário – MDA).

Muitos dos terrenos que são comercializados atualmente foram outrora posses de pequenos agricultores e pescadores que habitavam a região turística de Pipa e desenvolviam atividades quase que exclusivamente voltadas para a subsistência.

Segundo Paiva (apud ARAÚJO, 2002, p.88), existiam algumas formas de acesso à terra no passado, citadas aqui:

O primeiro tipo compreendia as terras que tinham donos, pertencentes a algumas famílias, remanescentes dos primeiros posseiros daquela época. O outro tipo compreendia as chamadas ‘terras soltas’. Essas eram usadas pelos agricultores do lugar para trabalhar plantando roça. Eram de uso coletivo.

Por esta afirmação, pode-se verificar a importância da coletividade para a comunidade. Antigamente dava-se valor às atividades que pudessem ser compartilhadas com companheiros, vizinhos e amigos. Pipa, vila pesqueira, tinha como centro social a areia da praia, onde as pessoas trabalhavam e buscavam divertimento.

Hoje, este cenário bucólico de um passado não muito distante da destinação, já não condiz com a realidade e vocação(?) cosmopolita da vila. Hoje, o lazer está não unicamente na praia, mas nos variados bares, restaurantes e casas de show do assentamento. O trabalho também não é mais realizado na areia, e sim em confortáveis pousadas e hotéis, centros comerciais, panificadoras, mercados. Não foi apenas a paisagem urbanística que mudou.

Mudou também o tipo de trabalho realizado pela comunidade autóctone, que praticamente não se dedica a formas tradicionais de ocupação. A agricultura familiar na proximidade de Pipa é quase que inexistente e as modernas construções contrastam com as casas de taipa que eram encontradas na década de 1990.

Certamente, o desenvolvimento da função turística da destinação trouxe uma série de transformações sociais, econômicas, culturais e patrimoniais que modificaram a vida dos habitantes locais. Com o intuito de minorar os impactos sobre a região, sobretudo aqueles de ordem ambiental, está sendo proposto um novo plano diretor para o município, que visa ordenar a ocupação dos territórios a partir de consultas públicas aos variados segmentos da sociedade.

### **4.3 O plano diretor de Tibau do Sul: definindo limites de ocupação territorial**

Um plano diretor é uma ferramenta da política de desenvolvimento municipal que visa orientar o poder público e iniciativa privada, com a finalidade de regularizar a ocupação do solo, a construção de espaços urbanos e rurais e oferta de serviços públicos essenciais, para melhorar as condições de vida da população local.

O principal objetivo de um plano diretor é estabelecer certos limites à ocupação dos espaços, de maneira a permitir o acesso a terra urbanizada e regularizada por parte dos cidadãos e ainda o direito à moradia e serviços públicos.

O plano, porém, não pode ser visto apenas como um instrumento de controle do uso do solo, pois deve tratar de forma clara e acessível a toda a população de assuntos que são de seu interesse e bem-estar. Deve assegurar espaços adequados para a criação de novas moradias que venham a atender a necessidade da população de baixa renda, deve ser pró-ativo com o mercado e “prever condições atraentes para micro e pequenas empresas – itens vitalmente importantes para que haja crescimento urbano equilibrado; para que se evite ocupação irregular e informal do território” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p.15).

Segundo o Ministério das Cidades (2004, p. 13), os “Planos Diretores atenderão sempre mais diretamente aos seus objetivos, quanto mais forem abertos à inovação e à criatividade, e quanto mais estimulem a participação dos cidadãos e a produção coletiva”. Recomenda-se que todos os municípios brasileiros elaborem seu plano diretor, porém apenas alguns devem fazê-lo com obrigatoriedade porque certamente estão incluídos em alguma das seguintes prerrogativas:

- Possuir mais de 20 mil habitantes;
- Integrante de regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas;
- Que possuam áreas de especial interesse turístico;
- Situados em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no país.

Tibau do Sul, município onde se localiza a vila de Pipa, portanto, possui o plano diretor local desde 1999 por atender a dois destes aspectos: ser uma área de interesse turístico e também área de influência de atividade que causa impactos ambientais na região. Atualmente, no entanto, a prefeitura de Tibau do Sul está revisando e complementando seu Plano Diretor Participativo, que conta com a colaboração de diversos setores da sociedade que representam e também defendem seus interesses ao tratar de assuntos como meio ambiente, mercado e desenvolvimento, saúde e educação, mobilidade, infra-estrutura, uso e ocupação do território.

O Plano Diretor é uma importante ferramenta para o planejamento territorial de um município, pois aborda aspectos que contemplam não apenas o uso do espaço mas também o desenvolvimento sustentável do local. Através do planejamento, pode-se democratizar as oportunidades para todos os moradores da comunidade, com o intuito de partilhar os benefícios de alguma atividade econômica ou social de destaque.

O Plano Diretor de Tibau do Sul, elaborado em 1999, no papel, é bastante completo. Porém não atendeu às expectativas do município que se desenvolveu demais nesse ínterim, estimulado sobretudo, pela participação de estrangeiros em investimentos locais. Desta forma, por necessitar de revisão para adequar-se à realidade do município, o plano começou a ser revisado em 2007, com audiências públicas, criação de *blog* na Internet para facilitar a

divulgação de notícias sobre o plano diretor e disponibilidade de documentos e material informativo para a população em prédios públicos como a prefeitura e secretaria de turismo.

Um dos objetivos estratégicos do plano de Tibau do Sul, por tratar-se de uma área de interesse turístico é exatamente abordar também assuntos ligados à área, promovendo e incentivando o turismo como fator principal do desenvolvimento econômico e social, respeitando e valorizando o patrimônio cultural e natural e observando as peculiaridades locais. Além do turismo, o plano possui como objetivos ainda, *compatibilizar o uso e a ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, reprimindo a ação especulativa e propiciando melhores condições de acesso à terra, habitação, trabalho, transportes, equipamentos públicos e serviços urbanos para toda a população*. Estabelecer modos de planejamento urbano e ambiental para garantir a integração dos agentes setoriais de planejamento e a participação da sociedade civil nos processos de planejamento, implementação, avaliação e revisão do plano.

Como instrumentos da política urbana e ambiental, foram definidas áreas de especial interesse no município de Tibau do Sul que são caracterizadas por serem alvo de um interesse público definido. As áreas de especial interesse, permanentes ou transitórias, podem ser delimitadas no município, definindo parâmetros e padrões de edificação e uso e ocupação do solo e podem ser classificadas de três maneiras: Áreas de Especial Interesse Ambiental, Urbanísticos e Econômico.

O logradouro litorâneo e sua respectiva faixa de praia defronte a igreja, no sentido Pipa/Tibau até uma distância de 200 metros, com largura variável ditada pela linha de praia foi definida como área de especial interesse urbanístico. A prefeitura tem planos para ordenar a ocupação dos bares localizados na orla, padronizando-os para permitir a relação visual integral com a praia. Foi retirado ainda, um banheiro público que havia sido instalado no local, por não haver o devido tratamento de dejetos, prejudicando o meio ambiente.

**Figura 7**  
Vista panorâmica da praia de Pipa



Autor: Alex Uchoa em Jun. 2004.

O Plano Diretor de Tibau do Sul trata ainda do uso e ocupação do solo, norteando as ações de parcelamento do solo no município. O parcelamento do solo é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes (lotes), integradas à estrutura urbana, ao sistema viário municipal e às redes de serviços públicos existentes ou projetados. O parcelamento e ocupação do solo têm como objetivo desenvolver as atividades urbanas de forma equilibrada a fim de evitar a concentração de pessoas em uma área do município, orientando, portanto, o desenvolvimento urbano, rural e industrial no município.

De acordo com o Plano Diretor de Tibau do Sul, não é permitido o parcelamento do solo em áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, sem que antes tenham sido tomadas as devidas providências para o escoamento e drenagem da água; terrenos que tenham sido utilizados como aterros sanitários sem que tenham sido saneados e corrigidos para tornarem-se adequados à implantação de edificações; faixa de 50 metros a partir do leito de rios, lagoas e mangues; terrenos cujas condições geológicas não sejam favoráveis à construção de

edificações; áreas de preservação ecológica ou onde a poluição seja um entrave por causa de condições sanitárias necessárias inadequadas.

O interessado em lotear determinada área deverá, antes de expor os lotes à venda, propor soluções que busquem amenizar os impactos ou solucionar problemas identificados na topografia do terreno em questão, anexando ao projeto, ações técnicas corretivas para as condições em que se encontra o local para apreciação da secretaria municipal de viação e obras públicas da prefeitura de Tibau do Sul.

Os projetos de parcelamento do solo não devem comprometer ou prejudicar direitos ou propriedades de terceiros bem como, não devem implicar em desapropriações de terras, a não ser por iniciativa do poder executivo, a quem compete ainda alterá-lo ou recusá-lo, total ou parcialmente, se estiver em desacordo com os objetivos e diretrizes da lei, com o desenvolvimento urbano municipal, se causar impactos ao meio ambiente ou ferir o interesse histórico, artístico ou paisagístico do patrimônio municipal.

Para serem aceitos, os projetos devem obedecer a alguns pré-requisitos. Da área total do loteamento, pelo menos 20% devem ser destinados para vias de circulação, 15% para áreas verdes públicas, praças/boulevards e 5% para equipamentos urbanos e comunitários.

O mercado imobiliário, e sobretudo ações de parcelamento do solo tem se expandido para as bordas e periferias da praia de Pipa, destinação que por esta razão é bastante dinâmica. Por haver alcançado um alto padrão de desenvolvimento, o centro de Pipa já não comporta mais a comercialização de lotes para edificação de casas de segunda residência, meios de hospedagem ou comércio. Grandes terrenos podem ser encontrados ainda nas proximidades da Praia do Amor e de Sibaúma, área rural local.

De acordo com o que fora exposto até o momento, e tendo em vista a ótica dos principais atores envolvidos, nos processos ligados ao mercado de terras da Região Turística de Pipa ora apresentada, analisar-se-á, a seguir, a dinâmica da destinação e as influências diretas do turismo e suas principais conseqüências para o desenvolvimento do *resort*.

#### **4.4 De posses a condomínios de luxo**

A partir de agora, serão analisados os padrões de posse e propriedade de terras na Região Turística de Pipa, enfatizando os impactos ocasionados pelo desenvolvimento do turismo na área em questão, sobretudo no mercado imobiliário.

Com base nos relatos dos moradores mais antigos de Pipa, que puderam vivenciar as mudanças ocorridas na praia ao longo dos anos, busca-se fazer uma reconstrução oral a partir de suas experiências para compreender os processos que envolvem as transformações nos modelos de propriedade de terra no município de Tibau do Sul, e de forma especial, na Região Turística de Pipa.

A Pipa de ontem era um lugar íntimo, onde todos se conheciam. As pessoas desenvolviam atividades ligadas ao artesanato e criação de gado e cabras, que pastavam em Sibaúma e muitas vezes eram mortas por negros quilombolas, ao invadirem suas plantações. O povoado se estendia da Rua de Cima (atual Avenida Baía dos Golfinhos), até a Rua de Baixo, invadida pelo mar a vários anos.

As terras foram ocupadas gradualmente. A primeira pessoa a residir em Pipa teria sido um português da família Marinho. Seus filhos cresceram na região e ao contraírem matrimônio, fixaram residência também na praia da Pipa, tendo sido este o início do povoamento da região.

Até o início da explosão do fenômeno turístico em Pipa, na década de 1990, não havia grandes pressões por terras, haja vista que a principal atividade, agricultura familiar, não demandava grandes extensões territoriais. Com o desenvolvimento do turismo, no entanto, houve um crescente interesse por parte de investidores e veranistas em adquirir propriedades na região.

Talvez por inocência ou ignorância, alguns moradores negociaram suas posses por preços muito abaixo daquele encontrado no mercado e mudaram-se para outros distritos do município de Tibau do Sul.

É interessante, no entanto, verificar que por se tratarem de posses, as terras em questão não poderiam ser de fato vendidas, por não haver nenhum documento que comprove a propriedade do imóvel. Algumas imobiliárias, no entanto, confirmaram que procuram primordialmente posses para legalizar e revender a altos valores para estrangeiros e investidores.

Segundo uma das imobiliárias, as posses são lavradas na prefeitura de Tibau do Sul, para então serem comercializadas, visto que não há o registro de imóveis da propriedade. Desta maneira, o proprietário da terra fica com um imóvel aparentemente legal, pois está protegido com um documento que lhe garante a integração de posse.

Na medida em que se desenvolve o turismo e se consolida a destinação, cresce também o número de investimentos em imóveis para diversos fins. A pressão que o mercado impõe sobre posseiros e trabalhadores rurais é tão grande que conflitos chegam a ser relatados, a exemplo do que ocorreu em Sibaúma, área de antigos quilombolas que por lei não pode ser comercializada, a fim de forçar os moradores locais a se desfazerem de suas posses. Para evitar este tipo de situação conflituosa, o Incra, através do programa de Cadastro de Terras e Regularização Fundiária, tem procurado legalizar a segurança jurídica da posse do imóvel.

O Rio Grande do Norte é um dos Estados que mais recebe investimentos estrangeiros no setor imobiliário. Pipa tem se firmado como um destino de grande potencial atrativo para estas somas, o que se reflete no surgimento de empreendimentos do tipo condominiais. Turistas que visitam a área, encantados com as belezas naturais e o clima favorável, adquirem imóveis de segunda residência, que são administrados muitas vezes, pelas agências imobiliárias locais, que alugam as casas e flats ao longo do ano, enquanto os proprietários estão em seus países de origem.

Alguns condomínios oferecem facilidades para seus proprietários como pontos comerciais e áreas comuns de lazer, dentro do espaço fechado do empreendimento. Esta estrutura, até certo ponto de confinamento, reflete a preocupação com a segurança dos condôminos.

A oferta de lotes em condomínios já corresponde a 40% das vendas do setor imobiliário e novos projetos aguardam a autorização da prefeitura municipal de Tibau do Sul para serem comercializados. Este tipo de parcelamento do uso do solo demanda cada vez mais espaços disponíveis, visto que geralmente possuem áreas destinadas a práticas desportivas e de lazer e devem oferecer, de acordo com o Plano Diretor local, 15% de áreas verdes e 5% de áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, que não poderão estar localizados em áreas que apresente declividade superior a 15%.

### **Figura 8**

Entrada principal de um dos mais famosos condomínios de Pipa – Pipa Natureza.



Autor: Haroldo Vital em 19 de Jan. 2007.

A necessidade de buscar áreas que atendem adequadamente às solicitações previstas no Plano Diretor e que venham a oferecer um tamanho razoável dos lotes, interioriza cada vez mais as pressões do mercado de terras por áreas não construídas no entorno da praia de Pipa.

O corredor Pipa – Sibaúma, através de estrada pavimentada, já começa a ser loteado em algumas áreas. Existem no local, três grandes empreendimentos do tipo condominial, estando um já concluído, um em construção e outro embargado, por não atender às normas ambientais. Este último, está em fase de adequação em relação às solicitações da prefeitura,

para então serem retomadas as obras. Pode-se encontrar ainda, imóveis já construídos à venda na margem da estrada e amplos terrenos onde predomina a criação de gado.

No Chapadão, como é conhecida uma área de falésia em Pipa, na saída da danceteria Calangos em direção a Sibaúma, as pressões imobiliárias foram responsáveis pela construção de um condomínio de grande porte, com 30 chalés em um local que inspira cuidados por sua fragilidade.

**Figura 9**  
Falésias ameaçadas pela especulação imobiliária



Autor: Alex Uchoa em Jun. 2004.

A região de Pipa está inserida na área de abrangência do Grupo Barreiras com idade do período Terciário, onde predominam argilas, arenitos, arenitos conglomeráticos e caulínicos e siltitos. As falésias, formações geológicas caracterizadas por possuírem escarpas elevadas em posição quase vertical, sofrem constante ação marítima, o que inspira cuidados em relação à fragilidade do local devido à erosão causada.

A construção do empreendimento hoteleiro no local, demonstra que apesar da fragilidade da área, a especulação imobiliária interessa-se apenas pelo lucro à curto prazo,

sem preocupar-se com questões ambientais, desrespeitando a legislação ambiental e o plano diretor. Estas edificações, porém, podem correr risco de desabar devido à própria erosão marítima a que estão sujeitas as falésias da região que possuem um dos maiores recuos do Estado, o que provavelmente necessitará de medidas de contenção. Infelizmente, em Pipa, assim como em outros lugares, o poder aquisitivo ainda abre muitas portas e fecha muitos olhos.

A falta de consciência por parte da população local também é um dos fatores preocupantes em relação à preservação ambiental destas áreas como a do Chapadão e das Dunas. O turismo é uma fonte de renda importante para a economia local e por esta razão deveria haver maior interesse por parte da comunidade local em preservar os recursos naturais, importantes atrativos da região. No entanto, observa-se descaso e busca por renda imediata, sem haver uma reflexão acerca do futuro da localidade.

Desta forma, muitas edificações não são censuradas pela população, que enxerga na obra principalmente, oportunidade de trabalho para recepcionistas, bugueiros, camareiras, garçons, vigilantes, cozinheiros: empregos fixos e estabilidade.

Assim, algumas organizações não governamentais como o Núcleo Ecológico de Pipa, fundada em 1996, têm buscado conscientizar a população local acerca da importância de se preservar a natureza e evitar a omissão em casos de degradação ambiental. Palestras em escolas e centros de convivência são organizadas para debater sobre o assunto, inserindo a população da praia de Pipa na discussão de temáticas polêmicas.

Para a Associação de Hoteleiros de Tibau do Sul e Pipa – ASHTEP – a problemática da expansão do mercado de terras não é vista como um desafio para os associados, já que partem do princípio de que seus membros já possuem meios de hospedagem hoteleiros e não necessitariam de novas áreas. Quem adquirir estas terras, no entanto, terá que arcar com a super valorização de preços, influenciados pela alta demanda de investidores estrangeiros, especialmente europeus, razão pela qual muitos valores são informados em Euro. A globalização deste mercado de terras é de tal maneira interessante, que até mesmo para obter informações sobre alguns empreendimentos, é necessário ligar para o exterior.

**Figura 10**

Folheto do resort Pipa Paradise com destaque para valores em libras esterlinas.



Fonte: Folheto de divulgação Experience International. Adaptado pela autora.

**Figura 11**

Anúncio de condomínio à venda. Para comprar, ligar para Portugal.



Autor: Roberta Xavier em 18 de Jan. 2007.

É interessante, no entanto, observar que se tomarmos por base a curva em “S” proposta por Butler (1980) em seu estudo sobre o ciclo de vida das destinações turísticas, a Vila de Pipa estaria localizada na área que corresponde à fase de consolidação. Que pressupõe que a economia local está praticamente toda inserida na função turística. O espaço regional testemunha a uma multiplicação dos lugares destinados a esta atividade. Esforços de marketing são freqüentes para manter elevado o número de visitantes que já não cresce mais, e vão assim, atingindo uma estabilidade. Os negócios passam a ser controlados por grandes redes mundiais, especialmente na hotelaria, o que prejudica bastante a participação dos moradores locais no processo turístico, até então democrático.

Diante do que foi exposto, conclui-se que a próxima fase, a de estagnação, será o marco para a degradação do ambiente. Um momento em que a atividade turística alcançou um ponto extremo, porém de colapso, que se depara com problemas sócio-ambientais, responsáveis pela evasão de turistas em busca de novos destinos.

Questiona-se portanto, se haverá retorno financeiro em prazo razoável de tempo para um investidor que adquirir um terreno sob estas condições de preços elevados. A curva do ciclo de vida das destinações não é uma ferramenta fatalista, mas auxilia a prever a situação do *resort* e suas chances de continuar em posição de destaque, antes de declinar. É importante tomar certas medidas para evitar que o local torne-se degradado e atinja uma situação de declínio total. Como não se observa em Pipa uma preocupação com as gerações futuras e com a própria evolução da função turística, tende-se a acreditar que certamente irá entrar em crise em curto espaço de tempo, pois os problemas ambientais já começam a atingir o local e as políticas de preservação ambiental são ineficientes diante do poder financeiro.

A construção de condomínios apresenta-se assim, como um bom negócio do ponto de vista do mercado imobiliário, pois o parcelamento do solo é uma maneira de obter lucro sobre terrenos adquiridos a preços exorbitantes. A construção de um hotel, por um lado, iria implicar em gastos com a edificação, folha de pagamentos e sofrer com os efeitos da sazonalidade turística, o que certamente iria prejudicar a entrada de divisas para o negócio.

Por esta razão, e ainda pela atual fase de bons investimentos estrangeiros no estado do Rio Grande do Norte, a opção de edificação de imóveis de segunda residência tem se apresentado como uma oportunidade de mercado para o setor de construção civil e de

administração imobiliária. O Estado ocupa atualmente a posição de principal destino dos negócios abertos por estrangeiros, especialmente nos ramos de comércio, turismo e hotelaria, e recebeu em 2007 a injeção de quase onze milhões de dólares, superando Estados como São Paulo, Ceará e Bahia.

Esta boa fase comercial no entanto, contrasta com o início das negociações do mercado de terras. Muitos dos antigos habitantes da praia de Pipa não participaram deste momento de valorização do preço das terras, pois negociaram suas posses em locais privilegiados, do ponto de vista da localização para empreendimentos turísticos, e mudaram-se para outras áreas. Alguns abandonaram suas antigas ocupações para tornarem-se assalariados do turismo, em empregos que exigem pouca formação e experiência. Porém os efeitos da atividade vão além. Interferem ainda na elevação dos preços de produtos básicos, como relataram algumas pessoas, obrigando-as a fazerem compras em locais não-turísticos como Goianinha, para evitar a inflação.

É importante lembrar ainda, que o atual padrão a que se adequou o mercado de terras é bastante nocivo para as formas tradicionais de produção econômica. Os moradores de Tibau do Sul, e em especial da Região Turística de Pipa, em sua maioria, não têm mais acesso à terra para agricultura e pecuária devido aos valores praticados. A expansão da função turística para a periferia do povoado de Pipa e em direção a Sibaúma, inflaciona o preço dos lotes, com valores estimados muitas vezes em moeda estrangeira..

Para a população local, cabe o desafio de encontrar maneiras viáveis para continuarem desenvolvendo suas atividades ou mesmo para adequarem-se às necessidades mercadológicas de mão-de-obra. A pesca, apontada como atividade em decadência em decorrência da falta de investimentos no setor, ainda é o meio de vida de muitos moradores locais, que agora encontram tempo ainda para desdobrarem-se entre esta atividade e o artesanato, a fim de buscar uma complementação de renda.

## **4.5 A imagem de Pipa no mundo globalizado**

O turismo é uma indústria particular. O consumidor adquire um pacote turístico ou viaja por si comprando passagem aérea e efetuando pagamento de meios de hospedagens,

antes de deslocar-se e entrar em contato de fato com o destino que deseja conhecer. Para fomentar este desejo que move a indústria, investe-se cada vez mais na estética da imagem que é vendida de uma destinação. Por esta razão, é marcante por exemplo, a decoração de agências de viagens com cartazes dos mais variados destinos mundiais, a fim de seduzir o olhar do consumidor antes mesmo de seu deslocamento, o que acaba por gerar expectativas nos clientes, de acordo com a imagem que lhe foi vendida. Estas percepções visuais iniciam o sonho da viagem ainda durante a compra dos pacotes, o que alimentará o planejamento de viagem que o turista irá realizar até o momento de concretizá-la.

Por esta razão, deve-se compreender a imagem que é apresentada de um destino como uma parte importante da viagem, do ponto de vista da satisfação do turista quanto às expectativas que venha a desenvolver sobre uma região. É importante então, buscar ser fiel aquilo que é divulgado e comercializado, para que o destino não venha a ser percebido como uma propaganda enganosa, frustrando assim todo um esforço de viagem realizado não apenas pelo consumidor, mas também pelos organismos e instituições que buscam divulgar o *resort*.

Apesar de não configurar como objetivo central desta pesquisa, percebeu-se durante as visitas de campo que havia algumas contradições acerca do produto turístico Pipa e de como era divulgado. As pessoas, sites e folhetos turísticos referem-se ao povoado como uma bucólica vila de pescadores, praticamente intocada pelo homem, com natureza exuberante e preservada. O que é encontrado *in loco*, no entanto, diverge bastante da idéia primeira formulada no imaginário de turistas e visitantes.

Para muitos, a Vila de Pipa é decepcionante. Alguns turistas afirmam terem sido atraídos por promessas de encontrar um lugar singelo e paradisíaco, mas o que de fato encontraram foi uma pequena reprodução de outros centros turísticos mundiais, que enfrenta problemas globalizados tais como o crescimento desordenado e degradação ambiental.

Talvez este seja um primeiro sinal de que o marketing turístico está sendo trabalhado de forma incorreta e mesmo enganosa. Ainda que, segundo pesquisa realizada pelo projeto Via Costeira na cidade de Natal, principal portão de entrada para a região, apenas 5% dos 708 turistas estrangeiros entrevistados para o estudo, foram influenciados por folhetos, pôsteres, cartazes e anúncios em revistas, deve-se atentar para a importância de evitar uma imagem negativa, difícil de ser revertida futuramente e facilmente divulgada entre as pessoas. Um

consumidor frustrado com o produto adquirido ou serviço que lhe foi prestado, tende a dar opiniões críticas negativas acerca do local, a fim de evitar que amigos e parentes experienciem os mesmos dissabores que ele.

A insatisfação de alguns turistas em relação às expectativas sobre o lugar é um alerta para que sejam tomadas medidas que evitem a estagnação e provável declínio da destinação.

Em conversas informais com alguns turistas de origem italiana e alemã que visitavam Pipa pela primeira vez, ficou evidente a decepção em relação ao paraíso que lhes fora prometido. “*O lugar não é tão bonito. Se não tivesse visto os golfinhos estaria muito frustrado*”, “*muito cosmopolita, parece não ter identidade*”. Estas observações, ainda que pontuais, são indicadores de que o tipo de turista está mudando. Pipa aos poucos deixa de ser uma destinação alocêntrica e passa a ocupar uma posição mais psicocêntrica. Fato que certamente influenciará o futuro da localidade, o tipo de turismo praticado e o marketing adequado a diferentes segmentos, utilizado para divulgá-la.

Pipa continua sendo um grande atrativo turístico do Estado do Rio Grande do Norte, ainda que alguns turistas estejam descontentes com o que encontram. As belezas naturais, o clima favorável e a varia gama de opções de lazer e gastronomia são, sem dúvida, fortes potenciais da vila de pescadores cosmopolita.

É importante atentar, porém, para as especificidades locais que são muitas vezes deixadas de lado para que sejam seguidos padrões internacionais, que podem afetar a criação de não-lugares. Estas especificidades fazem parte da identidade do lugar, características únicas que apenas aquele local possui. Quando se deixa de valorizar estes aspectos e permite-se o predomínio de características universais, deixa-se de valorizar a cultura e a história do local responsáveis por imprimir, ao longo dos anos, os traços marcantes particulares de cada lugar. Outro caso que inspira cuidados é a globalização do artesanato, que pelo que foi visto, deveria refletir as tradições culturais locais e ser um pedacinho da destinação na casa do turista após a viagem. O que se percebe, no entanto, é também a falta de identidade nestas peças decorativas ou acessórios. Se não lhes fosse cunhados o nome da destinação, poderia ter sido adquirido em qualquer outro local do Brasil.

É interessante portanto, levar em consideração a opinião de turistas satisfeitos ou não com a imagem apresentada. É quase insólita a idéia de caminhar por uma avenida estreita como a Avenida dos Golfinhos, em uma praia brasileira, e deparar-se com uma arquitetura curiosamente inspirada nas vilas gregas do mediterrâneo.

**Figura 12**  
Grécia ou Pipa? Crise de identidade



**Autor:** Alex Uchoa em Dez. 2007.

## 5. Considerações Finais

O turismo é um fenômeno complexo que tanto pode ser analisado a partir de aspectos econômicos, por tratar-se de uma atividade eminentemente voltada para a geração de renda e lucro, como também sociais e ambientais. Sabe-se que a atividade turística possui grande influência sobre o modo de vida da comunidade local, que residem onde dá-se o fenômeno, e sobre o ambiente cultural, urbano e natural, transformando não apenas o patrimônio histórico mas também a natureza, o que o caracteriza como um agente de grande força sobre a dinâmica da paisagem.

O desenvolvimento do turismo em certas ocasiões, norteia o futuro de uma localidade, muitas vezes esquecida pelo poder público. As promessas de geração de divisa com a atração de turistas, investidores e cobrança de impostos, fortalece a imagem da atividade turística como uma promessa de crescimento econômico mas muitos aspectos são minimizados ou ignorados durante o planejamento do turismo.

A vila de Pipa, distante cerca de 80km da capital do Rio Grande do Norte, Natal, principal portão de entrada de turistas estrangeiros para a área, é um dos mais importantes destinos turísticos do Estado.

O turismo é atualmente a principal atividade econômica do local e o desenvolvimento da atividade impulsionou o crescimento da vila de pescadores, conferindo-lhe uma nova vocação, mais adequada para a inserção do lugar em um mundo globalizado.

A globalização, por sua vez, fez de Pipa uma destinação cosmopolita, onde é possível encontrar pessoas, gastronomia e serviços de todas as partes do mundo. Pousadas, hotéis, bares e restaurantes anunciam que o português já não é a única língua oficial do local. A imagem bucólica e pitoresca de vila de pescadores já não é capaz de sintetizar os diversos fenômenos que se apresentam em Pipa.

As mudanças estruturais impulsionadas pelo desenvolvimento do turismo também interferiram em outros aspectos importantes. A destinação alcançou sua maturidade após quase 20 anos de exploração do turismo, tornando-se consolidada. Os efeitos desta

consolidação são bastante evidentes ao se analisar os aspectos relativos às questões de posse e propriedade de terra, mostrando a institucionalização do mercado imobiliário.

Pipa foi ocupada inicialmente por pescadores, que além da pesca desenvolviam atividades de subsistência como agricultura familiar e criação de gado. Estas pessoas, por estarem alocadas na região há mais de um ano, adquiriram a posse das terras, mas não a propriedade das mesmas. A posse é uma situação de fato e a propriedade é uma situação de direito.

No início da década de 1990, a paisagem da vila de pipa era composta pelas moradias de pescadores e poucas casas de veraneio de moradores de cidades circunvizinhas. O crescimento do turismo fez surgir um mercado de terras incipiente, impulsionado principalmente por turistas que se encantavam com as belezas naturais da região e desejavam adquirir áreas para implantação de pequenas pousadas ou comércio na região.

Ao longo dos anos, no entanto, a situação de convivência harmoniosa deu espaço para uma agressiva especulação imobiliária que ganhou força com investimentos nacionais e estrangeiros no setor de imóveis e construção civil.

Muitos posseiros, apesar de não possuírem legalmente a propriedade das terras em que habitavam, negociaram suas posses a preços irrisórios e mudaram-se para outras localidades na periferia da praia de Pipa e outros distritos.

O mercado desenvolveu-se e tornou-se cada vez mais ambicioso. A demanda por espaços para a construção de meios de hospedagem, casas de segunda residência e comércio impulsionou a institucionalização do setor que conta hoje com 10 imobiliárias localizadas na própria vila, além daquelas em outras partes do estado e país, que também negociam na área. O valor do metro quadrado, em alguns casos, quadruplicou, e os preços passaram a ser cobrados em moeda estrangeira, sobretudo o Euro.

A desvalorização do Dólar em relação ao Real não foi apontada como entrave para a realização de negócios imobiliários, visto que a grande maioria dos compradores são europeus, sobretudo de origem espanhola, portuguesa e escandinava. A crise na aviação civil,

porém, preocupava alguns donos de empresas que verificaram quedas de até 15% em suas vendas no ano de 2007.

A alta da criminalidade também é responsável pelo crescimento de empreendimentos do tipo condominial, que separa seus moradores por muros e sistemas modernos de segurança da realidade local fora de seu espaço. A alta dos preços dos terrenos também pode ser apontada como impulsionadora dos condomínios, visto que o parcelamento do solo torna-se vantajoso tanto para quem vende o empreendimento, quanto para quem pretende construir casas. Alguns terrenos entre Pipa e Sibaúma chegam a custar até R\$ 4.000.000,00.

É importante verificar ainda que, apesar das leis ambientais e das diretrizes do plano diretor municipal, muitas construções desrespeitam o meio ambiente. Áreas como as falésias, formações geológicas importantes da região, são alvo das pressões do mercado de terras. Um *resort* com 30 chalés foi construído em uma parte da falésia conhecida como Chapadão de Pipa, ignorando a fragilidade do ambiente e a erosão a que está sujeita este tipo de formação. Muitos destes abusos são cometidos principalmente por conviência do poder público e principalmente da população local que visa obtenção de lucros com o turismo de forma imediatista. Não há uma preocupação a longo prazo e sustentável com o meio ambiente pois a comunidade envolvida com a atividade turística enxerga apenas as oportunidades geradas pela função. Desta forma, organizações não-governamentais têm tentado conscientizar a população acerca da importância de preservar a natureza e o patrimônio cultural de Pipa.

Verificou-se, portanto, ao longo da pesquisa, que a situação atual do mercado de terras na Região Turística de Pipa é fruto da própria dinâmica da destinação. A medida em que o *resort* foi se desenvolvendo, novas oportunidades de mercado foram se tornando possíveis, porém problemas sócio-ambientais foram gerados a partir da exploração de forma inconseqüente dos recursos. Hoje, Pipa ainda detém um papel de importância dentre as destinações turísticas do estado do Rio Grande do Norte, porém começa a apresentar os problemas típicos de uma localidade consolidada.

A comunidade local deixa cada vez mais a estrutura da função turística nas mãos de grandes redes hoteleiras e de investimentos. A interação entre visitantes e a visitados resume-se basicamente às negociações comerciais em lojas de artesanato, restaurantes, barracas na praia e meios de hospedagem. Trocas de experiências culturais são raras, não apenas pela falta

de contato, mas também pela falta de identidade que se apodera da vila. Chamar Pipa de vila de pescadores já não sintetiza as características da mesma, que torna-se, cada vez mais, uma reprodução de espaços mundiais no Brasil. Talvez a denominação de Bali Brasileira esteja mais de acordo com a vocação local para atrair turistas cada vez mais psicocêntricos, em busca de lazer noturno, praias, sol e gastronomia variada.

A importância deste estudo não está apenas em apresentar a evolução dos padrões de posse e propriedade de terras na área em questão, mas em verificar a influência dos mesmos na dinâmica da destinação. É válido, portanto, refletir acerca da evolução dos padrões encontrados na Região Turística de Pipa, para monitorar o desenvolvimento local, buscar formas sustentáveis de manter o crescimento da área sem degradar o meio ambiente e principalmente, dar suporte para a população autóctone que muitas vezes se encontra à margem dos processos de desenvolvimento do turismo, sendo apenas inseridos como mão de obra barata.

É importante, desta forma, pensar nas futuras gerações e no que está sendo feito hoje para que tenham um futuro diferenciado. A conscientização da população é condição *sine qua non* para a preservação das belezas naturais, porém o poder público deve agir de forma rígida para obrigar a adequação de projetos às diretrizes do Plano Diretor municipal, devendo o interessado em realizá-los, cumprir todas os requisitos do mesmo.

De acordo com o exposto, pode-se fazer uma análise da evolução dos padrões de posse e propriedade de terras a partir da reflexão acerca das fases propostas pelo modelo evolutivo de ciclo longo das destinações de Butler. Contudo, por não haver ultrapassado ainda o estágio da consolidação, o *resort* limita-se a este ponto e deve ter a função turística planejada para evitar crescimento desordenado nas fases subseqüentes, o que poderia de tal modo, incorrer em uma aceleração das fases de estagnação e posterior declínio.

**Quadro 1.**

Quadro sinóptico das condições apresentadas pela RTP de acordo com fase proposta no modelo de ciclo de vida das destinações turísticas de Butler (1980).

<b>Fase do modelo</b>	<b>Descrição</b>
<b>Exploração</b>	Fase que pressupõe o início da atividade turística ainda bastante rudimentar e dividindo espaço com formas tradicionais de trabalho como a pesca e a agricultura. Na RTP, ocorreu no final dos anos 80 e início da década de 90. Moradores locais habitavam áreas próximas à faixa litorânea em posses. A vila de Pipa resumia-se a poucas ruas, algumas delas atualmente não existentes, engolidas pelo avanço das águas do mar.
<b>Envolvimento</b>	Neste estágio o turismo cresce, levando-se em consideração a variável adotada por Butler (número de turistas que visitam a destinação), e a comunidade local passa a buscar formas de atender esta demanda incipiente dentro de suas condições, alojando visitantes em suas casas (alugando quartos) ou pequenas pousadas. A interação entre visitantes e visitados é intensa. Os habitantes da destinação, adaptam suas residências para acolher melhor os turistas, porém não se desfazem das mesmas. O turismo começa a ser visto como uma importante fonte de renda exercida simultaneamente ao lado de atividades tradicionais. Esta fase ocorreu na década de 90.
<b>Desenvolvimento</b>	Fase que ocorreu entre os anos de 1997 a 2004. O mercado de terras começa a sofrer grande valorização e alguns moradores locais vendem suas posses para compradores interessados em adquirir terras para construção de meios de hospedagem, facilidades para o turista ou segundas residências. A interação entre visitantes e visitados diminui, porém muitos membros da comunidade deixam de trabalhar com atividades como a pesca para dedicar-se àquelas ligadas ao turismo ocupando sobretudo cargos operacionais em hotéis, pousadas e restaurantes; realizando passeios turísticos; ou no fabrico de artesanato. Esta mudança no quadro de ocupações faz com que o turismo torne-se a atividade econômica de maior importância e cria uma dependência da destinação em relação a esta função, estando principalmente vulnerável às alterações sofridas pelo setor e às influências da sazonalidade.
<b>Consolidação</b>	Compreende o período atual, iniciado por volta de 2005. Os empreendimentos turísticos já não se encontram nas mãos de moradores locais, excluídos do processo e agora mão-de-obra para hotéis, pousadas e restaurantes. Grande número de construções em andamento, sobretudo para fins turísticos. Instalação de cadeias internacionais a exemplo <i>do Dorisol Pipa Ocean View Village Resort e Pipa Paradise Resort</i> . A destinação sofre ainda com a super valorização de preços no mercado de terras, o que inviabiliza a compra de lotes por moradores locais. Outro fator importante relacionado a esta fase, refere-se à construção de condomínios de luxo para segunda residência. A destinação encontra-se bastante dependente economicamente do turismo e muitas pessoas questionam a degradação ambiental em prol do desenvolvimento econômico desestruturado e insustentável.

O quadro faz uma apreciação das condições encontradas na vila de Pipa ao longo dos anos e as fases do modelo temporal evolutivo do ciclo de vida das destinações turísticas. Para cada fase, foi atribuído um momento real vivenciado pelo *resort* e diferenciado a partir das considerações gerais propostas por Butler em seu modelo. É claro que não há um limite claro entre o final de uma fase e o início daquela subsequente, havendo períodos de transição. Esta representação é válida não apenas por empregar o modelo, mas por permitir a observação da evolução do mercado de terras na RTP, analisando de forma sucinta, as transformações neste padrões de posse e propriedade de terras e nas próprias relações entre visitantes e visitados, aspecto também mencionado por Butler.

Será que a atual configuração encontrada na Praia de Pipa será capaz de se manter estável e harmoniosa quando a destinação alcançar a fase de estagnação e provável declínio? Será que o meio ambiente suportará as pressões do mercado imobiliário que muitas vezes age de forma irresponsável visando obtenção de receita imediata?

É importante, portanto, incentivar o desenvolvimento de uma destinação turística, porém deve-se levar em consideração a preservação de seus recursos naturais e culturais, muitas vezes degradados e esquecidos. Caso o *resort* venha a atingir a fase de declínio, todas as camadas sociais irão sofrer com a crise: desde os trabalhadores assalariados que podem tornar-se desempregados até os grandes empreendedores imobiliários que não terão a quem vender seus imóveis pelos atuais preços praticados.

Analisar estas transformações é de suma importância, portanto, para comprovar a dinâmica das destinações e os efeitos da evolução de uma atividade econômica sobre a vida da comunidade local, espectadora de todo o processo de mudanças culturais, econômicas e ambientais.

## Referências Bibliográficas

AGARWAL, S. The resort cycle and seaside tourism: an assessment of its applicability and validity, **Tourism Management**, v. 18, n.2, p. 65-73, 1997.

ANDRADE, J.V. Turismo: Fundamentos e Dimensões. Ática: São Paulo, 2000.

ARAÚJO, M.C.C. **Uma viagem insólita: de um território pesqueiro a um “paraíso” turístico – Pipa/RN**. Dissertação (Mestrado arquitetura). UFRN, Natal, 2002, 198 p.

BARRETTO, M. **Manual de Iniciação ao Estudo do Turismo**. Papirus: Campinas, 2000.

BARROS, N.C. Expansão turística, dinâmica espacial e sustentabilidade das destinações no litoral do Nordeste do Brasil. **Turismo: Visão e Ação**, 7 (2):241-256, 2005.

BARROS, N.C. **Modelização evolutiva de ciclo longo da experiência da difusão da função turística no município de Tibau do Sul, RN**. Recife, Relatório de Pesquisa para o CNPq, 2006.

BENI, M.C. **Análise Estrutural do Turismo**. Senac: São Paulo, 2006.

BORJA, J.; CASTELLS, M. **Local y Global. La gestión de la ciudades en la era de la información**. Madrid, Taurus, 1997.

BRANDÃO, C. A. **A dimensão espacial do subdesenvolvimento: uma agenda para os estudos urbanos e regionais**. Tese de Livre-Docência. Instituto de Economia. Unicamp. Campinas, 2003.

BUTLER, R.W. The concept of a tourist area cycle of evolution: implications for management of resources. **Canadian Geographer**, 1980, 24 (1): 5-12.

CARVALHO, C.L de (Org.); BARBOSA, L.G.M. (Org.). **Discussões e Propostas para o Turismo no Brasil: Observatório de Inovação do Turismo**. Senac: Rio de Janeiro, 2006.

CASTRO, I. E. de; GOMES, P.C. da C., CORRÊA, R.L. (orgs), **Geografia: conceitos e temas**, Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

CHOY, D.J.L. Life Cycle Models for Pacific Island Destinations. **Journal of Travel Research**, vol.30, pp.26-31, 1992.

COOPER, C.P. The destination life-cycle: an update. In: Seaton, A., Jenkins, C., Wood, R., Deike, R., Bennett, P., MacLellan, M. and Smith, R. **Tourism: the state of the art**. Chichester, West Sussex, John Wiley and Sons. Pp. 340-346, 1994; citado por WILKINSON, P.F. **Graphical Images of the Commonwealth Caribbean**. In: HARRISON & HUSBANDS, op.cit. pp 16-40, 1996.

DE LA TORRE, O. **El turismo, fenómeno social**, México: Fondo de cultura económica, 1992.

DIAS, R. **Turismo Sustentável e Meio Ambiente**. Atlas: São Paulo, 2003.

DOUGLAS, N. Applying the Life Cycle Model to Melanésia. **Annals of Tourism Research**. 24(1) pp. 1-22. 1997. citado por BARROS, N.C. Expansão turística, dinâmica espacial e sustentabilidade das destinações no litoral do Nordeste do Brasil. **Turismo: Visão e Ação**, 7 (2):241-256, 2005.

EMBRATUR. **Anuário Estatístico Embratur**. Vol. 34, p. 71. 2007.

FERREIRA, A.L.A; SILVA, A.F.C. Perdas e Ganhos na Produção Imobiliária: Uma Agenda para o Futuro. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Nueva serie de Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana. Barcelona, Vol. XI, núm. 245 (44), 1 de agosto de 2007.

FONSECA, M.A.P. da . **Políticas Públicas, espaço e turismo: uma análise sobre a incidência espacial do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Rio Grande do Norte**. **Dissertação (Mestrado)**. UFRJ, Rio de Janeiro, 2004. 232p.

FRANKLIN, A, CRANG, M. The trouble with tourism and travel theory. **Tourist studies**. V.1, n.2, p.5-22, 2001.

FULLANA, P; AYUSO, S. **Turismo sostenible**. Barcelona: Rubes, 2002 citado por DIAS, R. **Turismo Sustentável e Meio Ambiente**. Atlas: São Paulo, 2003.

GOMES, Paulo César da Costa. O conceito de região e sua discussão. In: CASTRO, I.E. et al. (Orgs.). **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

GONÇALVES, V.F. da C.; ÁGUAS, P.M.R. The concept of Life Cycle: an Application to the Tourist Product. **Journal of Travel Research**, vol.36(2):pp.12-22, 1997.

HALL, C, PAGE, S. **The Geography of Tourism and Recreation environment, place and space**. London: Routledge, 2000.

IDEMA, Instituto de Defesa do Meio Ambiente do Rio Grande do Norte.

KRIPPENDORF, J. **Sociologia do Turismo: para uma nova compreensão do lazer e das viagens**, Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1989.

MARINHO, A.(org.); BRUHNS, H.T.(org.) **Turismo: Lazer e Natureza**. Manole: Barueri, 2003.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano Diretor Participativo: Guia para Elaboração pelos Municípios e Cidadãos**. Brasília, 2004.

MINISTÉRIO DE MINAS E ENERGIA, **Diagnóstico do Município de Tibau do Sul**. Recife, 2005.

MORGAN, K. The exaggerated death of geography: localized learning, innovation and uneven development. **The Future of Innovation Studies Conference**, The Eindhoven Centre for Innovation Studies, Eindhoven University of Technology, 2001

NEGROPONTE, N. **Being Digital**. London: Coronet, 1995 citado por MORGAN, K. The exaggerated death of geography: localized learning, innovation and uneven development. **The Future of Innovation Studies Conference**, The Eindhoven Centre for Innovation Studies, Eindhoven University of Technology, 2001.

OHMAE, K. **The Borderless world**. New York: Harper, 1990 citado por MORGAN, K. The exaggerated death of geography: localized learning, innovation and uneven development. **The Future of Innovation Studies Conference**, The Eindhoven Centre for Innovation Studies, Eindhoven University of Technology, 2001.

PEARCE, D. **Geografia do Turismo: fluxos e regiões no mercado de viagens**. São Paulo: Aleph, 2003.

PICARD, M. **Bali: Cultural Tourism and Tourist culture**, Singapore: Arquipelago Press, 1996. Citado por FRANKLIN, A, CRANG, M. The trouble with tourism and travel theory. **Tourist studies**. V.1, n.2, p.5-22, 2001.

PLOG, S. Why destinations areas rise and fall in popularity. **Cornell Hotel and Restaurant Administration Quaterly**, 1973, pp. 13-16.

QUILOMBOLA. **Sibaúma: Comunidade Negra em Conflito com Capital Imobiliário**. Brasília. Março/abril 2006. P.03.

RN Lidera Investimentos Estrangeiros. **Diário de Natal**. Natal, domingo, 26 de agosto de 2007. Geral. P. 07

RODRIGUES, A. B. **Turismo e Espaço: Rumo a um conhecimento transdisciplinar**. São Paulo: HUCITEC, 1996.

SANTOS, Milton. **Espaço e sociedade**. Petrópolis: Vozes, 1979.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço habitado**. São Paulo: HUCITEC, 1996

SANTOS, M. **Por uma Geografia Nova**. Edusp: São Paulo, 2004.

SECRETARIA DE TURISMO DE TIBAU DO SUL. **Plano diretor participativo municipal de Tibau do Sul**. Tibau do Sul, 1999.

SESSA, A. **Elements of Tourism Economics**. Catal: Rome, 1983 citado por SHAW, G; WILLIAMS, A. M. **Critical Issues in Tourism – A Geographical Perspective**. Blackwell: Oxford, 1994.

SHAW, G; WILLIAMS, A. M. **Critical Issues in Tourism – A Geographical Perspective**. Blackwell: Oxford, 1994.

SMITH, R.A. Beach resort Evolution: Implications for Planning. **Annals of Tourism Research**. 19 (2), pp. 304-322. 1992.

SOUZA, A.M; CORRÊA, M.V.M. **Turismo: Conceitos, definições e siglas**. Valer: Manaus, 1998.

TRIGO, L.G.G. Reflexões sobre a regulamentação profissional em turismo. In MARINHO, A.(org.);BRUHNS, H.T.(org.) **Turismo: Lazer e Natureza..** op cit. P. 221. Manole: Barueri, 2003.

YÁZIGI, E. **A Alma do Lugar: Turismo, Planejamento e cotidiano**. Contexto: 2002.

WILKINSON, P.F. **Graphical Images of the Commonwealth Caribbean**. In: HARRISON & HUSBANDS, op.cit. pp 16-40, 1996.

# Anexo

## I. Autorização para uso de fotos encontradas na Internet.

Prezada Roberta,

Primeiramente gostaria de agradecer os gentis comentários dirigidos às minhas imagens.

Considerando os fins estritamente acadêmicos de sua solicitação, autorizo a utilização das imagens selecionadas na sua dissertação de mestrado, desde que seja consignado os créditos autorais respectivos.

Agradeço ainda o respeito denotado aos nossos direitos autorais.

Atenciosamente,

Alex Uchôa.

Em 18/02/08, **Roberta Xavier** <[betaxavi@hotmail.com](mailto:betaxavi@hotmail.com)> escreveu:  
Prezado Alex,

Achei sua página de fotos enquanto procurava algo sobre carcinicultura em Tibau do Sul e fiquei encantada com seu trabalho. Parabéns!

Estou concluindo o mestrado em Ciências Geográficas na Universidade Federal de Pernambuco, com um trabalho que analisa as influências do turismo no mercado de terras da região turística de Pipa, em Tibau do Sul e gostaria de saber se poderia utilizar estas fotografias que selecionei abaixo, referenciando seu trabalho como autor das mesmas, é claro, na minha dissertação.

Para sanar qualquer dúvida ou solicitar esclarecimento adicional, basta entrar em contato comigo, que irei providenciá-las. Desde já, parabenizo-o pelo excelente trabalho.

Agradeço antecipadamente a atenção dispensada.

Roberta Xavier

Vista panorâmica de Pipa:

<http://www.pbase.com/alexuchoa/image/34595545>

Águas cristalinas de Pipa:

<http://www.pbase.com/alexuchoa/image/29874514>

Chapadão:

<http://www.pbase.com/alexuchoa/image/29958432>

Praia principal:

<http://www.pbase.com/alexuchoa/image/29865056>

Galeria em Pipa

<http://www.pbase.com/alexuchoa/image/29865021>

# Apêndice

## I – Modelo de pauta para entrevistas semi-estruturadas

### I.a Comunidade local

- Quantos anos o(a) Sr/Sra possui?
- Há quanto tempo mora na RTP? Local onde nasceu?
- Se nasceu em outro local, como chegou a Pipa?
- Como foi sua infância?
- Onde morava durante a infância?
- Como eram as relações de trabalho naquela época?
- Na sua opinião, como estão estas relações nos dias atuais?
- Como percebeu o início do turismo na região?
- Que conseqüências o turismo trouxe para a sua realidade?
- A quem pertenciam as terras e lotes onde encontramos pousadas e hotéis nos dias atuais?
- Onde foram morar os antigos habitantes destas terras?
- Os antigos moradores possuem condições de retornar a habitar as áreas que ocupavam?

### I.b Imobiliárias

- Há quanto tempo a imobiliária trabalha na região?
- Por que decidiu abrir o negócio em Pipa?
- Quais os principais clientes?
- Qual a origem dos clientes?
- Qual o tamanho médio de lotes vendidos e o preço médio por m<sup>2</sup>?
- Como devem proceder estrangeiros interessados em comprar terras na região?
- Que tipo de lotes comercializam? Apenas terras regularizadas?
- E se o terreno negociado tratar-se de uma posse?
- Que dificuldades enfrenta o setor na região?

### I.c ASHTEP

- Como surgiu a associação? Em que ano?
- Quantos meios de hospedagem pertencem a ASHTEP?
- Como observam os investimentos em turismo na região? Estão satisfeitos?
- A alta dos preços das terras tem sido um empecilho para a expansão do setor?
- O elevado preço facilita a entrada de estrangeiros no mercado?
- Como analisa o futuro do turismo na região.