



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM TURISMO
MESTRADO EM TURISMO

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

INVESTIMENTOS INTERNACIONAIS E O TURISMO EM TIBAU DO SUL - RN

Natal - RN

2014

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

INVESTIMENTOS INTERNACIONAIS E O TURISMO EM TIBAU DO SUL - RN

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Turismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Turismo.

Orientadora: Dra. Maria Aparecida Pontes Fonseca.

Natal - RN

2014

MARIA RITA DE OLIVEIRA NUNES

INVESTIMENTOS INTERNACIONAIS E O TURISMO EM TIBAU DO SUL - RN

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Turismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN), para a obtenção do título de Mestre em Turismo, na área de Gestão em Turismo.

Natal, ____ de _____ de 2014

Prof. Dra. Maria Aparecida P. da Fonseca
Orientadora – UFRN

Prof. Dra. Kerlei Eniele Sonaglio
Examinadora Interna – UFRN

Prof. Dr. Alexsandro F. C. da Silva
Examinador Interno – UFRN

Prof. Dra. Olga Tulik
Examinadora Externa - USP

Natal – RN
2014

À Esperança

AGRADECIMENTOS

“por tudo o que Tens feito, pelo o que vais fazer, por tudo que És, eu venho Te agradecer.”

Acredito que os agradecimentos em uma dissertação não se resumam somente a realização do trabalho. É sim, agradecer por ter terminado mais uma fase da vida, agradecimento pelas pessoas que cruzaram nosso caminho e nos auxiliaram em nossa formação. Não serei curta nessa seção.

Agradeço a Deus, pelo dom de viver, pela certeza de estar sendo guiada por Ele sempre e por tão maravilhoso que Ele é em minha vida. Agradecer por Ele ter me dado dois guias, dois exemplos de uma mulher e de um homem, trabalhadores e lutadores. As garras com as quais enfrentaram a vida para que eu e meu irmão estejamos bem, são inimagináveis.

A minha mãe, Bernadete, um exemplo de mulher, lutadora, feliz, carinhosa, linda e de ser designada por Deus a fazer o bem e lutar na vida. Ao meu pai, João Batista, homem determinado, lutador e trabalhador, a quem eu devo muito do que sou.

Ao meu irmão Anselmo, pelo incentivo silencioso, pela compreensão em diminuir o volume de sua vitrola, mesmo com sua paixão pela música. Por me trazer momentos de risadas, quando não aguentava mais escrever e por ser quem é, um companheiro.

Muito, muito obrigada às amigas, alívio e festa, em especial a Mamá, Alicinha, Amanda e Jéssica, amigas que são de risos, de choros, estudos, farras e estão sempre presentes em todos os momentos importantes da minha vida e agora seus companheiros que também são amigos e queridos.

Obrigada, a Murilo, amigo querido, que a vida me deu e que nossa ajuda seja sempre mútua e com muito carinho e ao Guilherme (Gui) que via Skype do outro lado do oceano me incentiva e sempre vem com um bom palavrão que resume tudo o que se sente.

Um salve de tão grata que sou ao meu casal preferido, meus amigos do resto da vida, Ligia e Bruno. Pela estadia nas idas e vindas a Natal, pelas palavras de amor, comidas deliciosas, as melhores músicas e dicas de cinema, pelo dom do bem receber e da amizade, amo muito vocês.

Especialíssimos agradecimentos ao meu companheiro de vida, de luta e amor da minha vida, Igor d’Angelis. Por ele ser meu ombro, meu braço, meu abraço. Por ter me

ajudado, na pesquisa, na coleta dos dados, nas leituras dos artigos, na tabulação, nas correções, em tudo! Agradeço também por juntos caminharmos, por ele ser quem é e por tudo que a vida ainda nos dará.

Muito obrigada, a Professora Maria Pontes, ao grupo de pesquisa Turismo e Sociedade, por me orientar no trabalho e em tantos momentos desorientados, por me aceitar em seu grupo de estudos, por dedicar seu tempo em minha formação e ser sempre tão delicada e respeitosa em suas colocações, tive muita sorte. Com carinho agradeço em especial as amigas Joane e Elizangela.

Dou Gracias aos Zigs (nome da turma de mestrado), que não tem nem ideia de como foi bom poder conversar, sorrir, xingar o mundo com vocês. Pela luta por um mestrado sério, comprometido e com dignidade aos estudantes.

Agradeço a UFRN, o acesso a um ensino de qualidade, uma universidade referência que apesar das dificuldades de gestão está de parabéns pela estrutura que oferece aos seus alunos. Um obrigada a nossa secretária Juliana (Ju) que é a mão e os pés do nosso programa, sempre facilitando a vida de todas e todos e aos alunos das aulas de iniciação à docência, por terem me dado o gosto a sala de aula.

Agradeço ao pessoal do cartório Benedito da Silva em Tibau do Sul, nas pessoas de Manoel, Darcília e Benedito. Pelo tempo cedido, pelo material, por me deixarem pesquisar. Aos gestores dos meios de hospedagem na cidade que apesar da dificuldade, aos que me receberam, o fizeram com muito cuidado e presteza.

Por fim, agradeço a CAPES pela bolsa concedida e os auxílios financeiros em minhas pesquisas e ao Governo do PT que proporciona ao Brasil a melhor fase na história do país. Agradeço a Lula, a quem eu amo, por seu investimento para um país sem pobreza, com justiça social e acesso à educação, assim como eu tive, sem ele o sonho de um mestrado financiado seria impossível.

“Com quem está
O grande latifúndio do espaço sideral?
Uma redoma popular, dois ambientes
Um pra viver, outro pra sonhar
Quanto é que vai custar?
Quanto vai poder custar?”

Totonho e os Cabras

NUNES, Maria Rita de Oliveira. **Investimentos Internacionais e o Turismo em Tibau do Sul – RN**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. 2014

RESUMO

A busca pelo lazer na sociedade capitalista atual, cria espaços produzidos para esse fim. Regiões litorâneas tem seu espaço tomado por uma população em busca do descanso. Tibau do Sul entra nessa lógica e insere-se competitivamente, por apresentar grandes espaços de lazer e belezas naturais. Caracterizado por apresentar um público visitante predominantemente europeu, sofre alteração em sua destinação devido a crise financeira ocorrida em 2008. A retração do fluxo de visitantes e a dependência econômica da região na atividade econômica (turismo) transforma a destinação e a atividade turística. A infraestrutura levada pelas políticas públicas trouxe ao município investimentos significativos em segundas residências, o município foi o que apresentou maior índice em todo o Estado do Rio Grande do Norte no ano de 2010, tal dado repercute também no turismo. Por tanto este trabalho tem como objetivo geral analisar como a crise financeira global repercutiu na atividade turística e na destinação turística de Tibau do Sul – RN. Como caminho metodológico foi escolhida a análise qualitativa dos dados. Foi realizada um levantamento dos imóveis negociados no município por investidores internacionais entre os anos 2000 e 2012. Como resultado da pesquisa verificou-se que os maiores grupos de investidores no município são originários de Portugal, Espanha e Itália e que a partir do ano 2008 (ano da crise) tem esses investimentos reduzidos. A retração dos investimentos reflete-se localmente através de condomínios e residências abandonadas ou fechadas e também na redução do fluxo de visitantes. Essa diminuição do público internacional fez com que os agentes turísticos se adaptassem ao fato, criando novos pacotes turísticos com operadoras de turismo massivo e pacotes de compra coletiva (valores abaixo do mercado), diminuindo a quantidade de funcionários, fechando as portas no período de baixa estação (inverno). Paralelo a isso, percebeu-se que o público que visita a região agora é o público doméstico, com o acesso da classe “c” ao mercado de viagens e sua ascensão na economia, são eles quem tem respondido a necessidade de ocupação dos meios de hospedagem. O que se percebe é que a atividade sofreu uma mudança significativa, no seu público, investidores e na atividade, refletindo a destinação. Tibau do Sul reflete localmente o que acontece no mundo, apresenta uma crise e precisa se redefinir para manter-se competitivo.

Palavras-chave: Turismo. Investimentos Internacionais. Segunda Residência. Crise Local. Tibau do Sul - RN

NUNES, Maria Rita de Oliveira. **International Investment and Tourism in Tibau do Sul - RN**. Master Dissertation. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. 2014

ABSTRACT

The pursuit of leisure in modern capitalist society creates spaces produced for this purpose. Coastal regions has its place taken by a population in search of rest. Tibau do Sul enter this logical and fits competitively, by having large spaces for recreation and natural beauty. Characterized by having a predominantly European visitor audience, undergoes changes in its allocation due the financial crisis occurred in 2008. The reduction of the flow of visitors and the economic dependence of the region on economic activity (tourism) transforms the destination and tourism. The infrastructure driven by public policies brought to the county significant investments in second homes, the city showed the highest rate in the entire state of Rio Grande do Norte in 2010 , this data also reflected in tourism. Therefore this work has as main objective to analyze how the global financial crisis impacted on tourism and tourist destination of Tibau do Sul - RN . Methodological approach was chosen as the qualitative data analysis, however, without underestimating the numbers. A survey of properties traded by international investors between 2000 and 2012 was conducted in the city. As a result of the research it was found that the largest investor groups in the county come from Portugal , Spain and Italy and that from the year 2008 (year of the crisis) have reduced these investments . The retraction of investments is reflected locally through abandoned or closed condominiums and homes and also in reducing the flow of visitors. This decrease in international public made the tour agents adapt to the fact, creating new package tour operators and tourism collective purchasing (below market value) , decreasing the number of employees , shutting the doors on low season (winter) . Parallel to this, it was realized that the public visiting the area is now the home audience. With the access of class “C” to travel and it rise in the market economy , they are who have answered the need to occupy the lodging facilities. What is noticeable is that the activity has undergone a significant change in its public and investor activity, reflecting the allocation. Tibau do Sul locally reflects what happens in the world , presents a crisis and need to reset to remain competitive.

Keywords: Tourism. International Investments. Second Homes. Local Crisis. Tibau do Sul - RN

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Fatores que influenciam o ciclo de vida de destinos litorâneos.....	36
Figura 2 - Chapadão, na Praia das Minas -Tibau do Sul	40
Figura 3 - Localização de Tibau do Sul-RN.....	41
Figura 4 - Rua principal da Praia da Pipa.....	44
Figura 5 - Mapa da Densidade Demográfica de Tibau do Sul-RN	45
Figura 6 - Mapa dos DUOs não ocupados em Tibau do Sul-RN	46
Figura 7 - Divulgação para venda de propriedade voltada ao público internacional	46
Figura 8 - Polos turísticos do RN	49
Figura 9 - Condomínio Pipa Paradise e construções inacabadas	62
Figura 10 - Origem dos investimentos e valores investidos.....	66
Figura 11 - Evolução dos DUOs no Polo Costa das Dunas.....	71
Figura 12 - Pacote turístico da empresa CVC	85
Figura 13 - Pacote turístico em site de compra coletiva.....	85

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Aplicação dos recursos do PRODETUR/NE I.....	29
Gráfico 2 - Aplicação dos recursos do PRODETUR/RN II.....	29
Gráfico 3 - Evolução hipotética da área turística	33
Gráfico 4 - PIB de Tibau do Sul – RN	43
Gráfico 5 - Síntese demográfica de Tibau do Sul/RN.....	43
Gráfico 6 - Transações de compra e venda de imóveis por estrangeiros no ano 2000.....	63
Gráfico 7 - Transações de compra e venda de imóveis por estrangeiros no ano 2006.....	63
Gráfico 8 - Transações de compra e venda de imóveis por estrangeiros no ano 2008.....	64
Gráfico 9 - Transações de compra e venda de imóveis por estrangeiros no ano 2009.....	64
Gráfico 10 - Transações de compra e venda de imóveis por estrangeiros no ano 2012.....	65
Gráfico 11 - Total dos valores investidos, segundo nacionalidade dos investidores	67
Gráfico 12 - Origem dos turistas, segundo pessoas entrevistadas, em Tibau do Sul	76
Gráfico 13 - Crescimento da quantidade de viagens por classe social	77
Gráfico 14 - Número de estabelecimentos de hospedagem em Tibau do Sul	83

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - PIB de Tibau do Sul nos anos 2000, 2005 e 2010.....	42
Tabela 2 - Evolução da população total, urbana e rural de Tibau do Sul/RN	44
Tabela 3 - Atividade turística e segunda residência em Tibau do Sul/RN	53
Tabela 4 - Exemplos de valores negociados.....	56
Tabela 5 - Fluxo Turístico do Rio Grande do Norte – RN	58
Tabela 6 - Investimentos PRODETUR – NE - Tibau do sul.....	59
Tabela 7 - Número de transações, nacionalidades e total investidos em Tibau do Sul	61
Tabela 8 - Total de DUOs no Polo Costa das Dunas/RN.....	70

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS

RESUMO

ABSTRACT

LISTA DE FIGURAS

LISTA DE GRÁFICOS

LISTA DE TABELAS

1	INTRODUÇÃO	14
1.1	Metodologia	18
1.1.1	Caracterização do estudo	18
1.1.2	Universo da pesquisa	19
1.1.3	Plano de coleta de dados.....	20
1.1.4	Análise de dados	21
2	TURISMO E ESPAÇOS PERIFÉRICOS	23
2.1	Os fixos decorrentes dos fluxos	27
2.2	Crescimento e crise em destinações turísticas	33
3	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDOS	38
3.1	Dados Socioeconômicos	40
3.2	Origem e evolução do turismo em Tibau do Sul – RN.....	47
4	INTERNACIONALIZAÇÃO DO TURISMO EM TIBAU DO SUL – RN	51
4.1	Etapas de expansão do turismo	51
4.2	Crise econômica e seu reflexo no município	52
4.3	A transformação do espaço rural em espaço urbano	55
4.4	Expansão e caracterização dos investimentos imobiliários-turísticos internacionais	58
4.5	Principais investidores	68
4.6	Tipologias de Investimento.....	70
5	CRISE E REESTRUTURAÇÃO DA ATIVIDADE TURÍSTICA	73
5.1	A redefinição do fluxo turístico	75
5.2	Segunda residências e o turismo	79
5.3	Estratégias e ações para o turismo local	81
5.4	Dinâmica recente do fluxo do turismo.....	83
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	90
	REFERÊNCIAS.....	94
	APÊNDICE A- DADOS CARTORIAIS.....	100
	APÊNDICE B - INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS	105
	ANEXOS.....	109

1 INTRODUÇÃO

A comercialização das áreas de lazer é uma prática já recorrente na dinâmica das sociedades atuais. O mundo capitalista encontra no lazer, no tempo do não trabalho, mais uma forma de incremento da economia, sua apropriação para o lucro e forma de disseminação ideológica.

Regiões litorâneas, praias desertas, locais intocáveis fazem parte do imaginário social, na busca por lugares de descanso e de relaxamento. A sociedade urbana e industrial busca em locais afastados ou poucos conhecidos os espaços para se inserir e se afastar do frenesi das cidades e dos locais associados ao trabalho e do dia a dia da vida.

Tal busca incessante pelo lazer vem alterando a dinâmica de algumas regiões do Brasil, principalmente o litoral do Nordeste brasileiro, região habitada pelas populações tradicionais, como pescadores e comunidades agrícolas com pouca ou nenhuma infraestrutura e que são "redescobertas" pelos agentes promotores da atividade turística.

Com incentivos do Governo Federal, as localidades recebem investimentos da ordem dos milhões, com programas direcionados a fornecer infraestrutura e de melhorar as que já eram detentoras de alguma estrutura urbana ou turística: melhorias de vias de acesso, saneamento básico, entre outros. O Estado age como promotor de muitas destinações e, conseqüentemente, dos investimentos.

No Nordeste brasileiro, o turismo é majoritariamente incentivado por políticas públicas e megaprojetos turísticos como: o Projeto Parque das Dunas – Via Costeira (Rio Grande do Norte), ao qual se seguiram o Projeto Costa do Sol (Paraíba), o Projeto Costa Dourada (Pernambuco e Alagoas) e o Projeto Linha Verde (Bahia); como os Programas de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR, I e II), o Plano de Regionalização do Turismo (PRT), Plano Nacional de Turismo (PNT) e a eleição de 65 destinos indutores do turismo no Brasil. Tais ações viabilizam o escoamento do capital tanto nacional quanto internacional para as localidades que recebem tais benefícios, redefinindo o uso destes espaços e propiciando novas dinâmicas territoriais.

Tendo como objetivo base viabilizar a inserção e o incentivo desta região no mercado turístico internacional, verifica-se o estímulo dessas políticas tendo em vista a atração de visitantes de outros países à região. Tais destinos foram trabalhados até 2010 para a obtenção do padrão de qualidade internacional, constituindo, assim, modelos de destinos

indutores do desenvolvimento turístico regional, sendo essa uma das metas do PNT¹ 2007/2010. É o que conjectura um dos programas do Ministério do Turismo, sobre o incentivo para essa região.

Com o impulso propiciado para a atividade turística, o lugar torna-se também atrativo para a inserção do capital imobiliário internacional, devido às facilidades de investimentos e abertura das fronteiras em decorrência da intensificação do processo de globalização. Tais investidores internacionais encontram espaço para sua inserção nas áreas além-mar (no Brasil) e o litoral nordestino torna-se uma área propensa e bastante receptiva a esse tipo de capital.

As ações do planejamento das atividades turísticas nos municípios não atraem apenas público em busca do lazer, percebe-se que as localidades que investem nesse tipo de atividade, via de regra, recebem investimentos do público que as visitam, atraídos pelas localidades turísticas e que disponibilizam alguma infraestrutura.

A chegada desses investimentos no Brasil está vinculada a onda imobiliária internacional que repercutiu em várias capitais do Nordeste brasileiro, mas também em algumas destinações turísticas litorâneas mais periféricas da região, como é o caso de Tibau do Sul, localizado no Estado do Rio Grande do Norte, onde se encontra a conhecida praia da Pipa, que se especializou no turismo internacional e estruturou as atividades voltadas para esse público.

Desta forma, o município de Tibau do Sul está inserido nesta lógica de escoamento de divisas internacionais em busca de oportunidades de negócios, atraindo investimentos do setor imobiliário, particularmente na construção de segundas residências ou imóveis para as férias e descanso. Verifica-se sua valorização, pela procura de empreendedores internacionais.

A dinamicidade da localidade é alterada devido aos investidores e visitantes, os quais movimentavam a economia de serviços e o preço da terra, com seus negócios. Tibau do Sul- RN é o segundo maior polo turístico do Rio Grande do Norte. A praia da Pipa é integrante dos 65 Municípios indutores do turismo no Brasil, de acordo com o Ministério do Turismo. Esses fatos indicam a relevância da atividade para o município e, conseqüentemente, para o Estado, atraindo financiamentos e investimentos públicos e privados para receberem cada vez mais visitantes.

Nota-se a importância econômica do turismo e dos visitantes internacionais

¹ Plano Nacional de Turismo

(1990/2008) ao município, tanto para movimentação turística como para investimentos na região, os quais são realizados em torno deste público.

O público internacional para o município se torna importante, à medida que a sua presença reconfigura o espaço, altera as dinâmicas de emprego, renda, modo de vida, entre outros aspectos. A presença do estrangeiro em Tibau do Sul modifica não somente a economia, mas também o território valorizando espaços e diferenciando a população.

Entretanto, o incentivo a esse tipo de turismo internacional, com a crise financeira europeia e estadunidense, ocasionou problemas derivados da retração desse público, pois essa alteração na dinâmica das viagens internacionais tem o seu reflexo aqui no Brasil. Assim, o município de Tibau do Sul que participa dessas transformações turísticas, encontra dificuldade em, por conta de uma intempérie econômica, reformular as ações até então planejadas para a localidade.

Nesse sentido, segundo afirma Harvey (2011, p. 18): “[a]s crises financeiras servem para racionalizar as irracionalidades do capitalismo. Geralmente levam a reconfigurações, novos modelos de desenvolvimento, novos campos de investimento e novas formas de poder de classe”.

Interessante de se investigar é que Tibau do Sul também se insere, a partir do turismo, na bolha imobiliária internacional que desencadeou numa crise econômica com repercussões em todo globo, porém de forma e intensidade distinta. Como isso redefine as estruturas do turismo na região? Qual a perspectiva e projeção do destino turístico? Em que medida a crise financeira internacional redefine o turismo de Tibau do Sul?

O município é estruturado para a recepção de turistas das mais diversas localidades e contém uma infraestrutura que destoa, em relação a número de hotéis, restaurantes, casas de câmbio de um município daquela envergadura, com pouco mais de 11 mil habitantes.

Neste sentido, compreender como o fenômeno do turismo modifica os espaços onde tal atividade é explorada, torna-se necessário, pois a atividade turística envolve e é envolvida por diversos agentes que a formam, que influenciam e direcionam as atividades conforme seus interesses, modificando ou reordenando a dinâmica do território e da população.

O que vem ocorrendo no município de Tibau do Sul é a alteração dos agentes, antes concentrados em um consumo por estrangeiros, notadamente europeus, porém hoje, devido uma nova conjuntura econômica, isso também se modifica.

Compreender a dinâmica que acontece em destinos que têm o seu ciclo de vida alterado é importante, uma vez que esse cenário não é exclusivo do Rio Grande do Norte, mas sim semelhante a muitos outros encontrados em diversos Estados do Nordeste

brasileiro, que têm como mantenedor do mercado turístico, o público internacional.

O presente trabalho procura investigar como essa dinâmica decorrente da crise repercute na destinação turística local. É preciso saber como os agentes exógenos (turistas e investidores) interferem no tipo de turismo realizado pelo município de Tibau do Sul, como ocorrem e por que ocorrem tais transformações.

Diante do exposto, percebe-se a necessidade de estudos contínuos como único meio de acompanhar a dinamicidade da atividade turística e seus efeitos, bem como discutir estrategicamente as consequências espaciais do turismo. Dessa forma, analisar o processo de transformação de Tibau do Sul em destinação turística costeira é necessário para auxiliar na elaboração de cenários antecipatórios de problemas do desenvolvimento turístico e, assim, contribuir para o planejamento em suas diversas escalas, a fim de promover não só um crescimento econômico, mas, principalmente, com maior justiça social.

Dessa forma, é importante entender como os fenômenos globais, tais como a crise, expansão do mercado financeiro e especulação imobiliária têm seu reflexo no âmbito local/regional, alterando e dinamizando áreas e principalmente transformando localidades em diversos aspectos. Estudar, analisar e criticar as atitudes vigentes em uma proposta de contra movimento e de reflexão torna-se necessário para rever o modo como estamos gerindo nossas localidades turísticas e, notadamente, as formas de viver.

Para tanto, se questiona: em que medida as alterações vivenciadas na econômica mundial têm o seu reflexo na destinação e na atividade turística de Tibau do Sul – RN? Tendo em vista a problemática delineada acima, o objetivo geral dessa pesquisa **é analisar como a crise financeira global repercutiu na atividade turística e na destinação turística de Tibau do Sul – RN.**

Para procedimento de análise do problema investigado, projetou-se os seguintes objetivos específicos:

- Identificar a dinâmica recente do fluxo turístico local;
- Analisar a evolução dos investimentos internacionais no município;
- Avaliar o impacto dos investimentos internacionais na (re) configuração do destino turístico;
- Identificar as ações desenvolvidas pelos agentes locais (setor público e privado) para a reestruturação da atividade turística local.

Este trabalho apresenta - se dividido em quatro capítulos, para melhor compreensão do caso estudado. Em um primeiro momento, no capítulo intitulado “Turismo e Espaços Periféricos”, é feita uma análise sobre a inserção do turismo como atividade econômica em destino como Tibau do Sul, a inserção do mercado e do Estado como propulsores da atividade. Em um segundo capítulo, serão demonstradas as características da área de estudos, com a evolução da atividade turística em Tibau do Sul. A partir desse quadro, segue-se para o terceiro capítulo, onde se contextualiza a chegada de investidores internacionais no município, reestruturando a dinâmica local. Como sequência do raciocínio, segue-se, no capítulo seguinte, analisando a crise e a nova fase da atividade no município, compreendendo o fenômeno e investigando suas características, através da visão dos gerentes e/ou donos de meios de hospedagem no município. As considerações finais sinalizam uma nova forma do turismo no município devido à retração de sua demanda e a nova fase que apresenta.

1.1 Metodologia

1.1.1 Caracterização do estudo

O trabalho se caracteriza, inicialmente, como uma pesquisa exploratória, onde se tem dificuldade de compreensão dos fenômenos analisados. Este tipo de investigação auxilia em obter uma visão geral do problema estudado (LAKATOS; MARCONI, 2003). Em paralelo, utilizou-se da pesquisa documental e bibliográfica.

De acordo com Figueiredo (2007), os documentos podem ser utilizados como fontes de informações, indicações e esclarecimentos que trazem seu conteúdo para elucidar determinadas questões e servir de prova para outras, de acordo com o interesse do pesquisador. A pesquisa documental pode organizar informações que se encontram dispersas e gerar uma nova fonte de consulta.

A investigação bibliográfica foi elaborada a partir de “material já publicado, constituído principalmente de livros, artigos de periódicos e atualmente com material disponibilizado na Internet” (GIL, 2007, p.63) sobre o tema proposto, notadamente sobre áreas referentes à utilização de espaços pela atividade turística, à valorização, aos investimentos internacionais e imobiliários, ao planejamento turístico, à crise e ao desenvolvimento. Destacam-se os seguintes autores: Aledo Tur; Mazón; Matecón (2007); Aledo Tur; García-Andreu; Ortiz (2013), (turismo residencial na Espanha); Butler (1980) (Ciclo de vida de destinações turísticas); Carlos (2008); Cruz (2007, 2009) (Turismo, Políticas Públicas e Espaço); Dantas (2010) (Investimentos Imobiliários no Nordeste do Brasil);

Demajorovic *et al*, (2011) (Estudo das Segundas Residências na Espanha); Silva; Fonseca (2010); Fonseca (2005) (Segundas Residências no Litoral Potiguar); Krippendorf (2000) (Sociologia do Turismo); Harvey (2005, 2011); Lefebvre (1973, 1976, 2006); Santos (2006); Silva; Ferreira (2012) (Capitalismo e Espaço). Dessa forma, a pesquisa se caracteriza como uma pesquisa qualitativa, ou seja, é um estudo empírico que pesquisa um acontecimento atual dentro do seu contexto, utilizando-se de várias fontes de evidência (GIL, 2007).

1.1.2 Universo da pesquisa

A investigação se deu no município de Tibau do Sul – RN. Para tal, foram realizadas três etapas de pesquisa, sendo que para cada uma havia um público a ser investigado. A primeira foi realizada com a secretária de turismo do município e um gerente de hotel. Já na segunda fase, foi realizado o levantamento documental no cartório único da cidade, que forneceu as matrículas para investigação a respeito dos investimentos internacionais, realizados entre os anos 2000 e 2012. Na terceira e última fase da pesquisa, foram entrevistados gerentes e/ou proprietários de estabelecimentos de hospedagem, na tentativa de compreender a atividade turística na destinação. Para essa última etapa, foi utilizada a seguinte metodologia:

- **POPULAÇÃO ALVO:** a população alvo do estudo foram os tipos de hospedagens (hotéis e pousadas) existentes no município de Tibau do Sul, Rio Grande do Norte. Foi realizada uma divisão da população em 2 (dois) estratos, sendo um estrato composto por 70 (setenta) pousadas e outro estrato composto por 24 (vinte e quatro) hotéis.
- **PLANO AMOSTRAL:** a técnica amostral utilizada foi a Amostragem Aleatória Estratificada em 3(três) estágios com Alocação Proporcional. Esta técnica divide a população em grupos que sejam mais homogêneos entre si, se comparados à população total. A partir daí, será retirada uma amostra das hospedagens, alocando o tamanho da amostra de maneira proporcional ao tamanho de cada estrato (BOLFARINE, BUSSAB, 2005).
- **TAMANHO DA AMOSTRA:** o tamanho da amostra foi calculado com um $\alpha=10\%$ e margem de erro de 0,10; e como a proporção era desconhecida, foi atribuído um $p=0,5$ (variância máxima).

Estrato 1 :Pousadas – 70

Estrato 2: Hotéis – 24

- AMOSTRA: a amostra calculada foi de 31(trinta e uma) hospedagens, alocadas em 2 (dois) estratos. Utilizamos o software estatístico R, para o cálculo do tamanho da amostra e a seleção da amostra.

Devido ao constante número de respostas repetidas ao serem aplicadas as entrevistas e a saturação dos resultados obtidos, a amostra, que inicialmente ficara com o universo de 31(trinta e um) entrevistados, resultou, na realidade, em 13(treze) entrevistas. O número se justifica também pela dificuldade de encontrar os gerentes e/ou donos nos estabelecimentos, pela recusa em responder aos questionários, e, principalmente, por se recusarem a abordar a temática da crise vivenciada no destino, muitas vezes maquiando dados de seus estabelecimentos ou se negando a responder.

Outra dificuldade enfrentada foi relativa ao período da pesquisa (baixa estação). Alguns estabelecimentos estavam fechados e só reabririam no período do verão, o que dificultou a realização da totalidade da amostra de entrevistados. A escolha pelo período da baixa estação para se realizar as entrevistas foi devido à grande demanda de hóspedes e o aumento de trabalho dos entrevistados quando em alta estação, o que prejudicaria ainda mais a execução das entrevistas.

1.1.3 Plano de coleta de dados

Para a pesquisa empírica, pesquisa de campo, foram realizadas três etapas. Inicialmente, realizaram-se entrevistas semiestruturadas à Secretária de Turismo do Município e a um gerente de hotel. Essa etapa fez parte da averiguação sobre o município, levantando dados referentes às alterações vivenciadas na atividade turística da cidade, principalmente após a crise. Analisamos a conjuntura encontrada em Tibau do Sul, no tocante à atividade turística, aos investimentos internacionais, ao planejamento e ao marketing turístico.

Em seguida, houve o levantamento de todos os investimentos internacionais realizados na cidade. Dessa maneira, para obtenção dos dados, foram necessárias visitas semanais ao Cartório Único de Tibau do Sul. As visitas cartoriais nos deram acesso às matrículas, códigos de representação de imóveis como terrenos, hotéis, casas, condomínios residenciais, movimentação de compra e venda, construção, transferência e alienação de bens.

A pesquisa iniciou sua análise a partir do ano 2000 e seguiu até o ano de 2012. O material foi inicialmente selecionado pelo ano de vigência e em seguida foi feita uma triagem das matrículas, que eram relacionadas a investimentos e investidores internacionais, sendo

estes de únicos donos ou de empresas associadas a brasileiros ou não, corporações de outros países ou acordos bilaterais de empresas unidas com capital externo. Assim, pôde-se quantificar o montante de investimentos realizados no município no período considerado.

Das informações, extraiu-se a área do imóvel adquirido, o endereço, o valor investido, a nacionalidade, a ocupação dos compradores e vendedores e o ano que as transações foram realizadas. O acesso aos dados cartoriais se justifica através do uso da Lei nº 4.591/64, na qual todas as incorporações imobiliárias devem ser registradas antes que se anuncie a venda das unidades autônomas. A partir dessa obrigatoriedade, percebe-se que os cartórios seriam uma fonte única, pública e razoavelmente confiável do que foi realizado em transações de compra e venda de imóveis no município, sejam eles configurados em terrenos, apartamentos ou qualquer outra tipologia caracterizada como imóvel.

É importante frisar que foi feita uma amostragem das transações realizadas no município, entre os anos de 2000 e 2012, por investidores internacionais. Não fizemos o levantamento de todas as movimentações durante esse período, mas apenas aquelas que envolviam pessoas de outros países (e isto representa grande parte das movimentações registradas).

O relevante a se avaliar nos dados apresentados é a inserção de capital internacional nas transações e sua influência no ordenamento territorial da região. Direcionados pela venda do espaço para o lazer, a cidade é também atraente para os investimentos em imóveis, o que altera a dinâmica espacial local.

Logo, esse levantamento nos leva a ver a concretude de números, dados, valores investidos que através do turismo se faz gerar no município. A atividade turística é uma das justificativas para a inserção desses investimentos na localidade, uma das garantias para o sucesso dos empreendimentos.

A última etapa da pesquisa consistiu em entrevistas também semiestruturadas e aplicadas aos donos e/ou gerentes de estabelecimentos de hospedagem do município, na tentativa de compreender como está o fluxo turístico da região e como este público avalia o turismo na cidade após a crise vivenciada na Europa – o que revela um pouco do reflexo desse acontecimento na atividade e na destinação.

1.1.4 Análise de dados

Para efetuar a análise dos dados na primeira e na terceira etapas desenvolvidas na pesquisa, se fez uso dos dados obtidos nas apreciações documentais e nas entrevistas. Eles

foram categorizados para se obter uma melhor avaliação e levar a uma observação aprofundada das informações encontradas.

Neste sentido, segundo Richardson (2007, p. 224):

Pela sua natureza científica, a análise de conteúdo deve ser eficaz, rigorosa e precisa. Trata-se de compreender melhor um discurso, de aprofundar suas características (gramaticais, fonológicas, cognitivas, ideológicas etc.) e extrair os momentos mais importantes. Portanto, deve basear-se em teorias relevantes que sirvam de marco de explicação para as descobertas do pesquisador.

Na segunda etapa da pesquisa, visando facilitar a análise documental, utilizou-se o software da MICROSOFT EXCEL (versão 2010) para a criação de gráficos e tabelas, os quais promoveram a visualização e concatenação dos dados e ajudaram na confecção de mapas para os mapas apresentados.

Com a análise dos dados encontrados, inferiu-se sobre o referencial teórico analisado, unindo e comparando as categorias encontradas na pesquisa de campo com as observações dos autores utilizados, conduzindo, assim, a considerações conclusivas sobre o que se pretendeu estudar no município: a influência dos investimentos internacionais na dinâmica, ocupação e atividade turística de Tibau do Sul.

2 TURISMO E ESPAÇOS PERIFÉRICOS

O turismo é compreendido como prática social com forte incidência espacial (CRUZ, 2009; FONSECA, 2005). Entende-se que o espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como um quadro único no qual a história se dá (SANTOS, 2006 p. 39). Dessa forma, como produtor de espaços, o turismo parte das relações de produção do capital e se utiliza do espaço, consumindo-o.

Ana Fani Carlos, em seu livro "A (Re) produção do Espaço Urbano", afirma que o espaço produzido pelo capital fundamenta-se na apropriação privada, que aliena o produtor em relação ao produto. Nesse sentido, o espaço se produz a partir da contradição entre sua produção socializada e apropriação privada. O espaço passa a ser produzido em função do processo produtivo geral da sociedade.

No capitalismo, as necessidades de reprodução do sistema fundado no capital estabelecem os rumos, objetivos e finalidades do processo geral de reprodução, no qual o espaço aparecerá como condição e meio, sem esquecer o fato de que o mesmo também é produto (CARLOS, 2008, p.22).

Para Lefebvre (2006), as pessoas depois de certo momento abandonam os espaços históricos de acumulação do capital e exigem um espaço qualitativo, seria o momento de abandonar o espaço de consumo, o espaço produzido, ou seja, quantificado para ter e dirigir-se ao consumo do espaço (consumo improdutivo). De que momento se trata? O momento da partida: as férias.

A busca pelo descanso não se dá apenas pelo relaxamento em si, pelo desejo as férias que, mesmo ficticiamente, o corpo necessita. O descanso, o encontro com o ócio, o tempo do não trabalho, devido às condições de relação de produção e ao próprio direito ao tempo livre, também são direcionados ao consumo do lazer. Este não deve ser realizado de qualquer maneira, pois necessita de estrutura, qualidade; e não se trata do lazer pelo direito à festa, como assinala o autor acima, mas como mais um espaço de consumo, quando realiza o consumo do espaço.

Em uma relação dialética, o capitalismo encontra mais uma forma de manipulação e disseminação ideológica do direito ao tempo livre, este não como direito do trabalhador, mas como necessário para que o consumo nesse tempo seja realizado.

As contradições do espaço não se encontram apenas em uma oposição binária (quantidade- qualidade), entre o consumo e a produção, mas sim em uma relação a três, do

espaço de consumo ao consumo do espaço pelo lazer e no espaço de lazer (LEFEBVRE, 2006).

Lefebvre faz uma análise do turismo no Mediterrâneo, e considera que, à medida que este se torna espaço de lazer para a Europa industrial, a indústria o penetra; as contradições se desenvolvem, o urbano quer encontrar certa qualidade no espaço (LEFEBVRE, 2006).

Destarte, a contradição se encontra também na fragmentação do espaço, na eleição de lugares vividos e consumidos, no valor de uso e de troca dos espaços. O espaço é ao mesmo tempo total e fragmentado, global e quebrado. De modo sintético e objetivo, a produção do espaço significava para Lefebvre a própria (re) produção da vida (LEFEBVRE, 2006). Portanto, o espaço de consumo só ocorre se houver o consumo do espaço. “Turismo e lazer tornam-se grandes veios de investimento e de especulação imobiliária, urbanização generalizada (efetivam-se como espaços para serem consumidos)” (LEFEBVRE, 2006, p.3).

A produção do espaço para o turismo passa necessariamente pelo aumento da fluidez do território e pela produção, conseqüentemente, de melhores condições de circulação. Tais atitudes não garantem apenas o deslocamento e mobilidade do turista e do residente, mas principalmente a mobilidade e fluidez do capital.

Para Soneiro (1991 *apud* Fonseca, 2005, p.32), “a atividade turística está centrada na busca e na atração pelo ‘outro’, o que faz da diferenciação espacial um aspecto importante na análise do fenômeno turístico”.

Neste sentido, os municípios turísticos nordestinos eleitos, principalmente devido a seus aspectos físico-naturais, passam a receber investimentos em infraestrutura e melhorias. Nesta perspectiva, os “lazers” constituíram a etapa do intermediário, a conexão entre a organização capitalista da produção e a conquista de todo o espaço, ao criar também os espaços para o lazer.

Esses espaços constituem objeto de especulações gigantescas, mal controladas e frequentemente auxiliadas pelo Estado. O espaço é vendido a alto preço aos cidadãos expulsos da cidade pelo tédio e pelo bulício (LEFEBVRE, 1976).

Com isso, os lazeres entram na divisão social do trabalho não só porque o lazer permite a recuperação da força de trabalho, mas também porque passa a haver uma indústria dos lazeres, uma vasta comercialização dos espaços especializados, uma divisão do trabalho social projetada no território e que entra na planificação global (LEFEBVRE, 1973).

Assim se encontra a realidade brasileira, notadamente a Nordeste. Historicamente, a urbanização das praias nordestinas é decorrente do interesse de grupos das classes dominantes, que, com a valorização das regiões costeiras e o *status* social adquirido pelas

regiões litorâneas no final do século XX, exigiram do Estado infraestrutura para suas novas aquisições imobiliárias, as casas de praia (DANTAS *et al.*, 2009).

Decorrente dessa valorização, sucederam-se, nessa região, diversos incentivos e investimentos, desenvolvendo assim a atividade turística e, ao mesmo tempo, uma especulação imobiliária sem precedentes. Com a valorização das regiões litorâneas, os agentes públicos (estado e município) tentam atrair e divulgar localidades como sendo capazes de receber o visitante que procura o real descanso (BARRETO, 2003).

Dantas *et al.* (2009, p. 133) assinalam:

[a] demanda por espaços de lazer nas zonas de praia nordestinas é motivadora de ações, direcionadas por grupo de empreendedores, os quais se especializam no tempo. A princípio voltado a uma demanda local, principalmente de uma classe média que segue movimento iniciado pela elite; recentemente voltado a uma demanda externa, brasileiros e estrangeiros que descobrem as paragens litorâneas dos estados nordestinos.

Desse modo, a vilegiatura marítima escapa à tessitura urbana, incorporando áreas litorâneas dos municípios vizinhos das capitais e, no decorrer do tempo, englobando quase a totalidade dos municípios litorâneos no âmbito regional (DANTAS *et al.*, 2009).

Assim, a busca por novos espaços de lazer é uma necessidade criada globalmente para a reprodução do capital e essa necessidade se repercute em diversas localidades, inclusive na periferia do sistema, como é o caso do Nordeste brasileiro. Isso faz das regiões litorâneas um local de investimento e crescimento do capital imobiliário, modificando relações e a lógica das cidades.

O Turismo de Sol e Mar é uma segmentação bastante explorada no Brasil. Segundo dados do Ministério do Turismo em pesquisa realizada entre junho e julho de 2009 sobre os hábitos do consumo do turismo brasileiro, 64,9% dos entrevistados têm as praias como o roteiro preferido para suas viagens. Na referida pesquisa, 37,5% dos entrevistados escolheram o Nordeste como destino para sua última viagem e 54,6% elegeram a região como o próximo destino pretendido (BRASIL, 2009).

Dentro da realidade nordestina, há diversas condicionantes que propiciam ou dificultam a realização da atividade turística de sol e praia. O belo litoral e a rica natureza são um grande potencial para a sua viabilização; entretanto, todo o histórico de pobreza, a exploração econômica, a fome e a falta de escolarização da população (ARAUJO; SOUZA; LIMA, 1997) são algumas das diversas dificuldades encontradas para realização de uma atividade bem gerida e que proporcione ao visitante uma boa experiência.

Além disso, a preocupação dos Estados e dos empresários do setor deveria estar voltada a manter as praias atrativas tanto para os turistas como para as comunidades locais. É aí que se encontra tal dificuldade: é necessário, para as regiões litorâneas dos municípios nordestinos, planejar as atividades inseridas e exploradas na região com um desenvolvimento voltado para a escala humana, assegurando subsistência, trabalho, educação e condições de vida digna a todos os cidadãos (CORIOLANO, 2003).

O interesse pelo litoral se estende para diversas regiões do Brasil e do exterior. Estimulados pela divulgação midiática, a população ávida por um descanso, devido ao ritmo acelerado vivido nos centros urbanos, procura encontrar uma parte do prometido paraíso na terra nas regiões de praia do Nordeste. Por conta desse interesse, estimula-se na economia local a especulação imobiliária e o investimento turístico.

O litoral é onde residem 90% da população mundial. Dessa maneira, as regiões litorâneas utilizadas como redutos para segundas residências encontram-se saturadas e a procura por espaços de lazer inicia sua busca em outras regiões, como o campo (ALEDO TUR; MAZÓN; MANTECÓN, 2007).

A expansão do turismo e da segunda residência têm originado um tipo de urbanização que se caracteriza por ser difusa e rarefeita ao longo da linha costeira, contrapondo-se à cidade compacta tradicional e oriunda de outros processos de ocupação sócio espacial. Ela se dilui em uma massa urbana que torna sua apreensão difícil. (DANTAS; PANIZZA; PEREIRA, 2008).

Dessa maneira, o que se percebe é o crescimento acentuado das cidades e a busca cada vez maior por novos lugares de fuga e refúgio, causando a dinâmica da urbanização difusa com o crescimento da malha urbana, as quais se espalham, no caso do Nordeste, no decorrer de toda a costa.

Contudo, tal fenômeno pela busca da segunda residência e fuga para outras localidades não é um fenômeno apenas brasileiro, mas que acontece em todo o mundo, em especial na Europa. Regiões da Espanha, por exemplo, recebem mais que o dobro de sua população local nas épocas de verão. São turistas de regiões frias que procuram nas praias espanholas um local de lazer (ALEDO TUR, 2008).

Devido à saturação desses lugares e à busca por novos investimentos, o setor imobiliário e, conseqüentemente, o financeiro encontram no Brasil, especificamente no Nordeste, um vasto campo, em áreas com larga faixa de litoral e com preços abaixo do que é praticado no mercado Europeu. No tocante a investimentos em segunda residência, o turismo une-se ao mercado imobiliário, alterando a dinâmica espacial da cidade.

Sabemos que o turismo é um fenômeno complexo, no qual as ações dos diversos agentes envolvidos, sejam eles mercado, turistas, Estado ou sociedade civil, reverberam em áreas além das relacionadas apenas com a atividade. Como bem esclarece Fratucci (2008, p. 30):

A turistificação de trechos do espaço exige que ampliemos nossos metapontos de observação, incluindo variáveis que permitam o entendimento do fenômeno e não apenas da atividade turística sobre aqueles processos de territorialização. Ou seja, o espaço do turista é menor que o espaço do turismo; não basta analisarmos os espaços apropriados pelos turistas e pelos agentes de mercado para entendermos a dimensão espacial do fenômeno turístico.

Nesse sentido, o turismo deve ser entendido como um fenômeno que altera a dinamicidade das localidades e ramifica suas atuações para além das áreas restritas ao desenvolvimento da atividade, envolvendo os espaços relacionais, do dia a dia da população, territorialidades e cultura, entre tantos outros aspectos da vida.

Como observado por Fratucci, ao analisar o turismo através das lentes teóricas de Morin: “[a]o considerarmos o turismo como um fenômeno complexo, estamos propondo entendê-lo como jogo dialógico entre elementos, ações e indivíduos que se complementam, concorrem e apresentam antagonismos entre si” (MORIN, 1987 *apud* FRATUCCI, 2008, p.27).

A partir das considerações acima, podemos afirmar que a prática turística consiste em mais uma necessidade criada pela sociedade capitalista, mais um filão para o crescimento e desenvolvimento econômico. Investimentos imobiliários e capital financeiro entram na corrida frente às localidades turísticas, transformando-as e utilizando-as ora como fonte de divisas, ora como destino de especulação. É frente a esse cenário global que se encontra Tibau do Sul, que atraiu, na última década, vários investimentos em busca de valorização e que afetaram significativamente a dinâmica socioeconômica local.

2.1 Os fixos decorrentes dos fluxos

Inserida na busca pelo lazer, diversas localidades produzem espaços de/para competição. Na tentativa de atrair o público de visitantes, os agentes da atividade formulam uma nova maneira de divulgação, uma nova modalidade de turismo, visando, obviamente, o retorno econômico que esses visitantes levam para as cidades.

Tal competitividade significa para as localidades uma arena, a qual os governos entram como mantenedores da estrutura pública, haja vista não ser rentável para muitos dos

empresários manterem ou proporcionarem essa estrutura; já o mercado, por sua vez, adentra nessa corrida competitiva para conseguir mais turistas (clientes).

Assim, “A flexibilidade dos capitais e sua capacidade de investimento no ramo hoteleiro ou imobiliário acionam setores até então restritos às grandes cidades, como os de *marketing*, consultorias, administração de imóveis, *design*, agências de viagem, entre outros” (FERREIRA; SILVA, 2007, p.1).

Nesta perspectiva de competitividade, o Governo Federal elabora uma política de turismo que privilegia o investimento em obras de infraestrutura e urbanização. Os crescentes investimentos decorrentes das políticas públicas realizadas no Nordeste brasileiro produzem os fixos que proporcionam os fluxos (SANTOS, 2006). A criação de vias de acesso, saneamento básico, transporte, aeroportos e portos se constituem de fixos oriundos de ações desenvolvidas pelo Governo, as quais dão suporte a uma estruturação urbana cambaleante sob a justificativa do incentivo ao turismo (CRUZ, 2007), propiciando a realização de fluxos.

De acordo com Silva (2010, p. 23), “[a] espacialização dessa dinâmica e seus impactos socioambientais recolocam o debate sobre o turismo em outro nível de preocupação, não como atividade de fluxos, mas na capacidade de edificar fixos e seus efeitos de médio e longo prazo”.

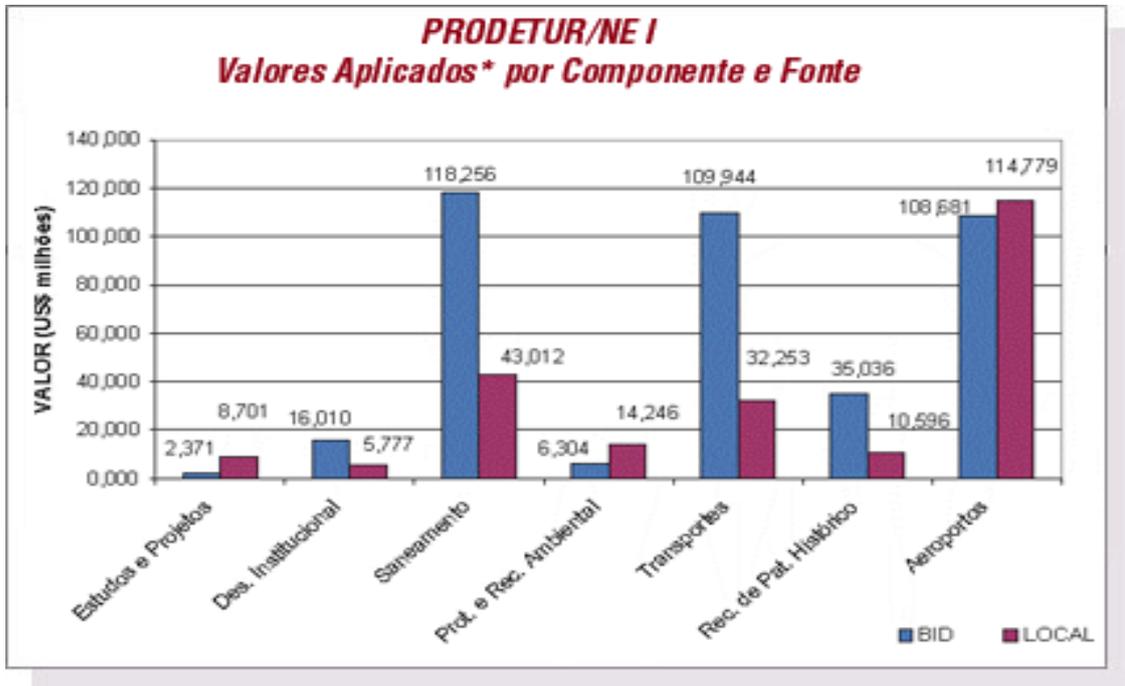
A inserção de fixos em áreas de incentivo à atividade turística cria nessas localidades espaços valorizados para usos distintos. Dentro da comunidade, afasta a população local da população visitante, a partir do momento em que os fixos se instalam e criam, no município, locais específicos de diferentes usos. Dessa forma, praias são privatizadas, espaços para recreação da população são modificados, levando a segregações e alterações ambientais. Essa é uma realidade encontrada em diversos estados da região Nordeste, uma região historicamente desfavorecida no Brasil, que agora encontra no turismo oportunidades para dinamização do setor de serviços (CORIOLANO; ALMEIDA, 2011).

O Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR I e II) trouxe para a região o incentivo através de verbas federais, do Banco do Nordeste e do Banco Interamericano do Desenvolvimento (BID), impulsionando os estados e municípios a investirem na atividade turística. No entanto, por conta desse histórico de lutas, perversidade e desigualdade, a região é deficiente em diversas questões, especialmente no que se refere à infraestrutura urbana.

Logo, muitas das obras elencadas para serem realizadas pelo PRODETUR foram desenvolvidas para criar uma estrutura que faltava para própria região, não apenas para o turista. A destinação das verbas do programa, em sua primeira fase (Gráfico 1), foi para as

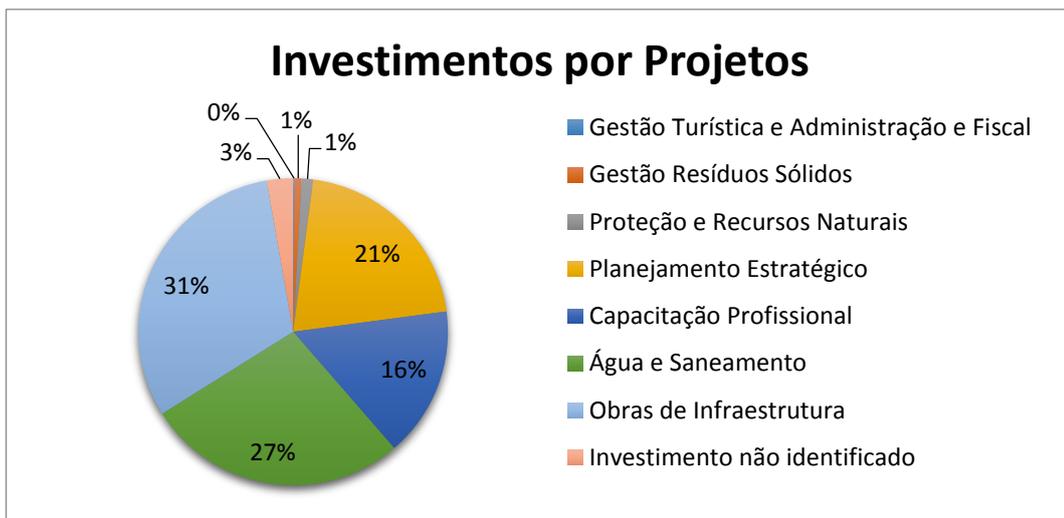
obras estruturais, tais como saneamento básico, transporte, aeroportos, manutenção e recuperação do patrimônio histórico. Já para a segunda fase, houve demandas mais especializadas para a melhoria turística das regiões (Gráfico 2).

Gráfico 1 - Aplicação dos recursos do PRODETUR/NE I, por componente, na Região Nordeste.



Fonte: Banco do Nordeste (2006).

Gráfico 2 - Aplicação dos recursos do PRODETUR/RN II, por componente.



Fonte: Banco do Nordeste (2013).

Como havia municípios com gestão deficiente e fraca infraestrutura para o cidadão, mas com grande potencial turístico, sobretudo decorrente da natureza exuberante, foi necessário preparar tais localidades para receber o visitante e o PRODETUR/NE procurou contribuir neste sentido.

A atividade turística é incentivada, no entanto, o interesse da maioria dos agentes envolvidos não foi somente investir na promoção do turismo, mas também atrair investimentos do público visitante, isto é, dos turistas. A partir daí observa-se forte relação dos investimentos imobiliários com a atividade turística. De acordo com a análise de Silva (2010, p. 21):

Há a formação de duas lógicas, uma do Estado e de suas políticas territoriais e outra dos promotores imobiliários envolvidos na transformação do solo; em determinados momentos essas lógicas se alinham, ampliando os efeitos e impactos sobre o território litorâneo.

Verifica-se uma reconfiguração da faixa de praia decorrente do processo de urbanização, impulsionado pela atividade turística e pela intensificação do mercado imobiliário em decorrência daquela atividade.

Assinalado por Bezerra e Clementino (2012), o turismo também é um mecanismo propagador de bolhas imobiliárias. O diferencial de preços observado entre destinos maduros, quando comparados a destinos emergentes, em que se projetam cenários de rápido crescimento com promessas de elevado retorno financeiro, estimula turistas e investidores a realizar negócios fora de seu país.

De forma dialética, a atividade turística incentivada e praticada nessas localidades atrai para a região não apenas turistas, mas também investidores, e, da mesma forma, esse investimento passa a alterar a dinâmica da atividade turística da localidade. A grande maioria dos investimentos imobiliários realizados no Nordeste é em forma de unidades habitacionais que se caracterizam em sua maioria como uso de segundas residências (FONSECA, 2007), reforçando a afirmativa feita por Harvey, (2011, p.122):

A construção de espaços, bem como a criação de uma morada segura chamada de casa e lar, tem um impacto tanto na terra quanto na acumulação do capital, e a produção de tais lugares se torna um grande veículo para a produção e absorção de excedente. A produção do “urbano”, onde a maioria da população mundial em crescimento agora vive, tornou-se ao longo do tempo mais estreitamente ligada à acumulação do capital até o ponto em que é difícil distinguir uma da outra.

Uma das consequências destes investimentos reflete na forma de hospedagem do visitante. O turista passa a não se hospedar somente no hotel, mas em sua segunda residência ou até mesmo alugando seu próprio imóvel a terceiros, modificando assim sua relação com a localidade, obtendo da terra lucro e fazendo das belezas das praias o seu investimento. Trata-se de um neocolonialismo (SANTOS, 2004; ARCHER; COOPER, 2001), onde investidores

estrangeiros ou associados a brasileiros compram e se apropriam das terras e modificam a dinâmica territorial da costa nordestina, trazendo investidores que transformam o cenário das cidades, a dinâmica econômica da região e também a atividade turística. Esses investidores trazem para a realidade local um novo cenário, como demonstra Archer; Cooper (2001, p.8):

Nos casos mais extremos o turismo internacional impôs aos países emergentes uma forma de desenvolvimento de tipo "neocolonial". Esse neocolonialismo retira poder dos níveis local e regional e o concentra nas mãos das companhias multinacionais. Essas companhias negociam apenas no nível nacional e esperam que quaisquer "problemas" sejam resolvidos pelos governos nacionais, do contrário retiram o investimento.

Os investimentos internacionais revelam que a atividade turística faz gerar não somente a visitação de pessoas à procura do descanso e do lazer, mas também retorno financeiro. O investimento público para a melhoria dos municípios e a implantação de infraestruturas possibilita ao investidor a segurança de ter o seu capital aplicado em uma região estruturada, urbanizada e em processo de valorização. Em contrapartida, formam no município espaços ociosos, quando utilizados para hospedagem ou como aluguel para terceiros, no caso das segundas residências, diminuindo a arrecadação de impostos (comparativamente à atividade turística) e dificultando o controle da visitação.

Há, dessa maneira, a inserção do imobiliário no espaço turístico. O agente imobiliário entra como um novo ramo de sua categoria de agente, o ramo “turístico-imobiliário”, como destacado por Dantas *et al.* (2009, p.63):

[...] quando o imobiliário se articula com outro setor econômico mais dinâmico, flexível e extremamente capitalizado, começa a ocorrer uma nova relação de sinergia: a criação de um agente com dupla função, sendo parte dele a seguir uma lógica do setor de serviços avançados (globalização intensiva, fluxos constantes e financeirização dos negócios) e outra parte necessitando do território, da fixidez para completar e valorizar; é o que chamamos aqui de “imobiliário-turístico”.

Muito embora haja discordâncias a respeito do termo, se turismo ou se imobiliário, o fato é que se constitui numa nova forma de inserção do capital nas localidades, notadamente a turística (TULIK, 2001). Diversas pesquisas e estudos foram e estão sendo realizados, na intenção de se compreender como essa nova vertente do mercado imobiliário adentra nas localidades (ALEDO TUR; MAZÓN; MATECÓN, 2007; ASSIS, 2003; DANTAS *et al.*, 2009; DANTAS; PEREIRA; PAIZZA, 2008; FONSECA, 2005; FONSECA; LIMA, 2012; MARTINEZ, 2003; MEERINO; LAGE; SERRANO, 2003; SILVA, 2010; SILVA; CHRISTINO; CARVALHO, 2009; TULIK, 2001), notadamente os trabalhos realizados pelo

Observatório das Metrôpoles, que teve como tema de projeto de pesquisa “O papel das atividades imobiliárias-turísticas na transformação do espaço social das metrôpoles nordestinas: Salvador, Recife, Natal e Fortaleza”.

Percebe-se, dessa forma, a magnitude do processo e de como essa realidade é enfrentada em diversos estados da região, levando a transformações espaciais e alterações ambientais, sociais e turísticas.

A característica principal encontrada dentro desses polos de investimento nordestinos é o investimento internacional, notadamente o europeu, o qual, através dos investimentos associados aos fundos de pensão e apoio de grandes bancos, encontra novas oportunidades no Nordeste brasileiro.

Muito embora o foco seja a aquisição de terras e construção de segundas residências, esses investimentos também ocorrem em outras modalidades, tais como casas, flats e condomínios que também servem, eventualmente, para alugar como alojamento turístico (ALEDO TUR; GARCÍA-ANDREU; ORTIZ, 2013; SILVA; FONSECA, 2010; SILVA; FERREIRA, 2012).

Embora o grande investimento internacional tenha ocorrido por toda a costa brasileira, essas facilidades de investimento, o acesso ao crédito e a crescente necessidade hipotecária estadunidense levaram a uma crise do sistema capitalista, no ano de 2008, atingindo principalmente a Europa e os Estados Unidos. Esta crise provocou a retração destes investimentos e também alterou a dinâmica de algumas áreas. Como constatado por Demajorovic *et al.* (2010, p.2):

A partir de 2008, o mercado do turismo imobiliário na região Nordeste do Brasil entra em grave crise. A euforia dos empreendedores internacionais é substituída por uma realidade em que os projetos, principalmente os de grande porte, foram descontinuados ou estão sendo redimensionado.

Assim, a oscilação cambial decorrente da crise levou a retração do fluxo de turistas e do investidor internacional também em Tibau do Sul. A diminuição desse público altera a dinâmica desta destinação turística, desencadeando a reformulação de sua economia baseada no turismo.

A dependência do capital externo e da atividade turística levam o município a modificar seu público alvo, que esteve apoiado, até então, na demanda externa procedente de países europeus (Portugal, Espanha e Itália). O município reavalia suas estratégias e se reestrutura, passando por uma nova fase do ciclo de vida da destinação turística.

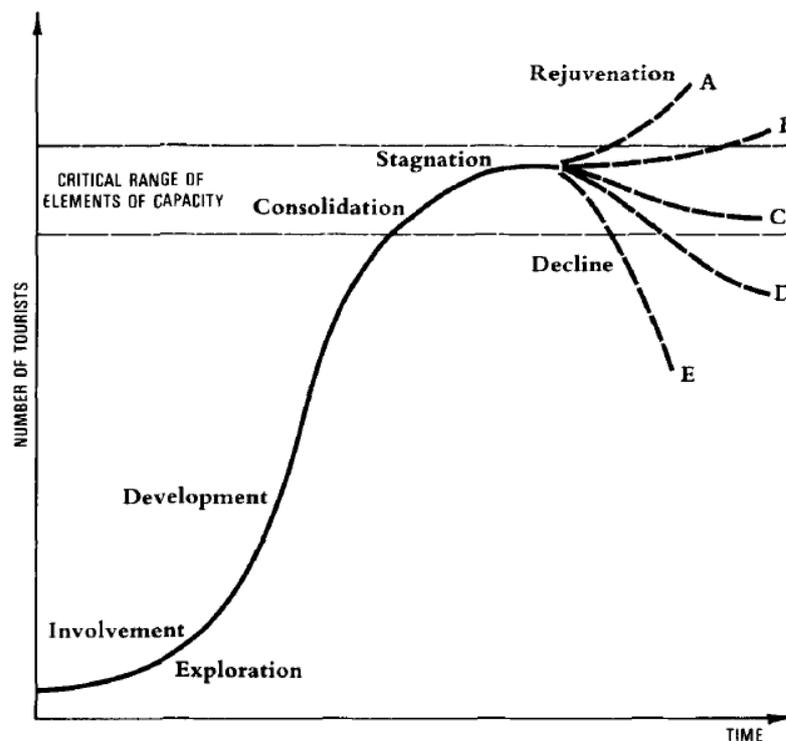
2.2 Crescimento e crise em destinações turísticas

Como analisado até agora, os espaços de lazer são criados e consumidos e para tal há uma historicidade, uma evolução desde a criação até o seu aparecimento na mídia, até se tornarem destinos massificados, entre outras características atreladas aos destinos.

Butler identificou, em 1980, as fases que um destino turístico apresenta, através da Teoria do Ciclo de Vida do Produto Turístico. A tão utilizada curva “s”, como é intitulada, nos mostra desde a descoberta da localidade turística até o seu possível declínio ou rejuvenescimento (Gráfico 3). Tal análise foi modificada, remodelada e aplicada em diversos destinos ou estudos. No entanto, essa teorização acerca das destinações é amplamente aceita e aplicada.

Cada destinação apresenta certas características que em um momento da história do destino se encaixa nessas denominações criadas por Butler; ora apresentam-se mais características, ora menos. O modelo aplicado nos auxilia a entender a dinâmica encontrada em locais que se utilizam da atividade turística como segmento principal da economia e passam por fases distintas e evolutivas.

Gráfico 3 - Evolução hipotética da área turística, segundo Butler (1980).



Fonte: BUTLER (1980, p. 7).

O modelo de Butler analisa a destinação turística caracterizando-as entre 5 e 6 fases, o que ele intitula da seguinte maneira: “*involvement*” (envolvimento); “*development stage*” (estágio de desenvolvimento); “*consolidation*” (consolidação); “*stagnation*” (estagnação); “*declin*” (decadência); “*rejuvenation*” (rejuvenescimento). Dentro de cada fase da destinação, de acordo com o autor, há características que devem ser levadas em conta, como a particularidade de cada localidade seus gestores, população e mercado.

A partir do momento que a localidade inicia suas atividades, com a visita dos primeiros turistas, Butler denomina essa fase como “*involvement*” (envolvimento). Nesse momento, a destinação turística estaria despertando seu interesse para a atividade. Com a procura dos visitantes, a população participa ativamente do processo, fornecendo hospedagem e alimentação a esses visitantes, devido, principalmente, a falta de infraestrutura turística do local.

Com o decorrer do tempo e o aumento do número de visitantes, a destinação passa por uma segunda fase, a qual denomina de “*development stage*” (estágio de desenvolvimento). Nesse estágio, há um massivo trabalho de marketing da localidade, mas o contato e a inserção da comunidade local entre os turistas diminuem por conta de um novo agente que adentra no espaço: os agentes turísticos. Tais agentes iniciam seus investimentos em estruturas, normalmente relacionadas com a hospedagem e a recreação. Nesse momento, há, principalmente, a mudança do tipo de turista que visita a destinação, ou seja, aquele que buscava algo bucólico, pouco estruturado, já não procura a localidade, pois essa fase começa a apresentar locais de maior consumo e estrutura.

Na fase “*consolidation*” (consolidação), há ainda o crescimento absoluto dos números de visitantes; no entanto, não é um crescimento tão acentuado quanto das outras fases. Nesse momento, o destino apresenta grandes redes de hotéis e *resorts* e há uma relação um tanto tensa entre residentes e visitantes, haja vista que o grande número desses visitantes altera a dinamicidade da cidade para a sua população local. Segundo o autor, fases como essas são encontradas no México e áreas do Mediterrâneo.

Em seguida, ele apresenta a fase “*stagnation*” (estagnação). É quando o destino alcança o número de visitantes planejado. Ainda existe um grande número de turistas interessados, no entanto, não é mais o destino da moda. Os níveis de capacidade em muitas variáveis estarão atingidos ou ultrapassados e começam a aparecer problemas econômicos, sociais e principalmente ambientais devido a esse excesso. O tipo de turista também é alterado, passando este a ser o turista de massa (COHEN, 1972) ou psicocêntrico (PLOG, 1972 *apud* BUTLER, 1980).

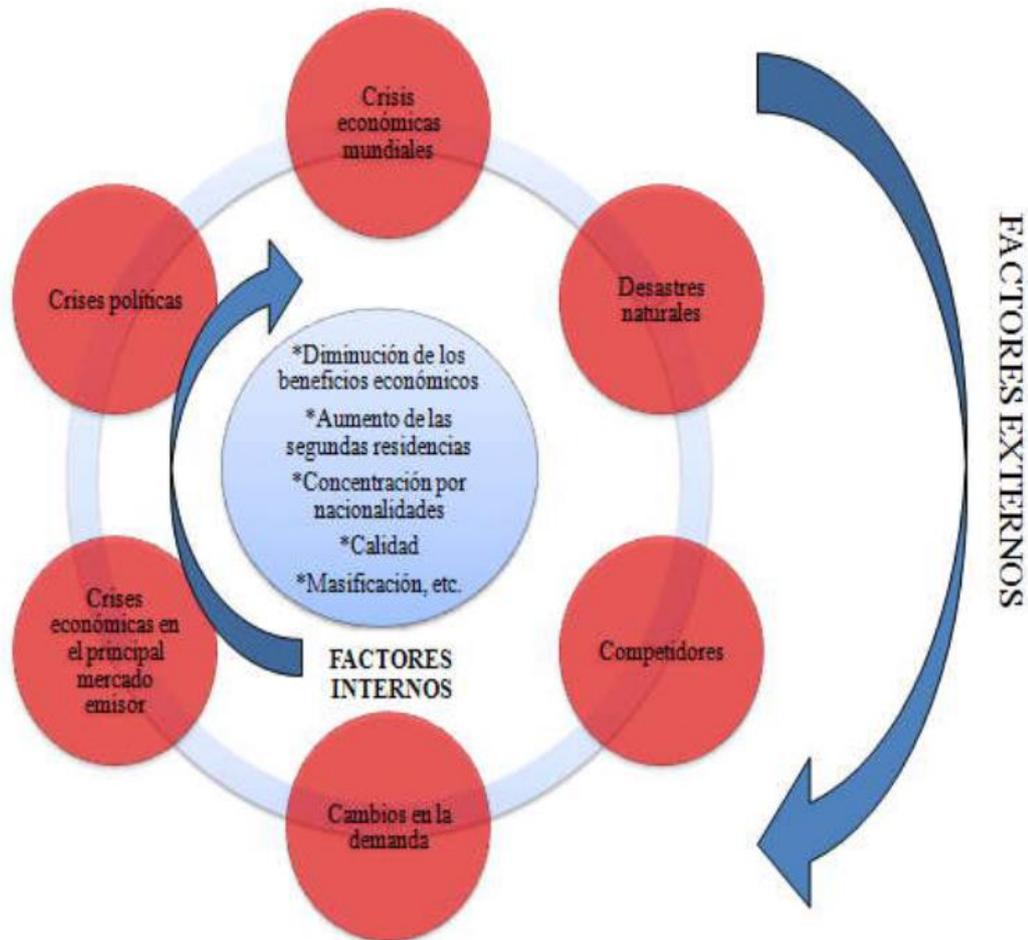
Nessa fase de estagnação, o destino pode seguir, de acordo com Butler, por diversos caminhos, seguindo para a decadência (*declin*) ou ao rejuvenescimento (*rejuvenation*). Na fase de declínio do destino, este já não compete mais com novos destinos. Por conta da falta de visitantes e a queda do mercado de turismo na localidade, a população começa a ter acesso ao mercado turístico, concorrendo com o público que agora visita a destinação. Nesse momento, há uma mudança de foco econômico na localidade, podendo esta, inclusive, investir em moradias e condomínios residenciais, haja vista que a atividade está cada vez menor no local.

De forma oposta, pode haver o rejuvenescimento da destinação. Segundo o autor, isso ocorre, embora mais difícil de ser aplicado, quando o governo e o poder privado entram em acordo e tentam uma nova forma de gerenciamento e melhoria da destinação, alterando muitas atratividades que existem e que deixaram de ser visitadas, modificando o foco do destino e até criando novos atrativos.

A análise dos ciclos de vida dos destinos feita por Butler é genérica e pode ser aplicada em diversas situações. Cada curva (A; B; C) pode ser alterada conforme as ações dos agentes interessados na atividade. O que ele propõe é que se entenda a necessidade de constante planejamento e organização para o turismo, e não a percepção, como acontece em diversas localidades, de que o turismo é uma atividade estável e sempre de sucesso. É necessário planejar e atentar para os diversos fatores que envolvem a atividade e são envoltos por ela.

Como consequência do estudo realizado por esse autor, vários outros se utilizaram do modelo, corrigindo erros de aplicação e/ou sugerindo novas formas de análise. Outra análise interessante e reformulada, a partir da abordagem de Butler, é apresentada por Soares; Gandara; Baidal (2012), (Figura 1).

Figura 1 - Fatores externos e internos que influenciam o ciclo de vida de destinos litorâneos.



Fonte: Soares; Gandara; Baidal (2012).

Esses autores analisam inúmeros modelos de avaliação do ciclo de vida dos destinos turísticos, baseados no modelo referencial de Butler, como forma de repensar e analisar principalmente destinos litorâneos. Tais autores visualizam além do que o modelo de Butler propõe.

Há, entre o crescimento, exploração, estagnação e declínio ou rejuvenescimento, outros fatores que justificam e/ou explicam as fases de cada destinação, como, por exemplo, fatores internos e externos. São exemplos de fatores externos, que podem também ser chamados de fatores globais, mas que envolvem a localidade, as crises políticas, as mudanças da demanda, os competidores, os desastres naturais ou as crises econômicas. Dentre eles, há fatores internos que são inerentes à localidade e que alteram a dinâmica de hospedagem, como a massificação do destino, o aumento das segundas residências, entre outros. A análise sobre o momento em que se encontra cada destinação é necessária para se entender a complexidade

do fenômeno. Modelos são representações em pequena escala da realidade encontrada, e muitos deles não conseguem explicar ou chegar a entender o que acontece na realidade vivida.

O fenômeno do turismo que toma os municípios e os modifica, muitas vezes vai além da estrutura criada para a chegada do turista. Esse fenômeno passa por processos globais que têm os seus reflexos locais, o que torna necessário avaliá-lo com seriedade e profundidade. Compreender a realidade na qual se encontram os destinos litorâneos, notadamente os nordestinos, faz parte da prerrogativa para assumir uma postura crítica e para pensar em um futuro modificado, seguindo uma vertente contrária a movimentos de conformidade e resignação ao mercado e seus ditames.

3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDOS

A década de 90 se caracterizou como um período de ascensão dos fluxos turísticos e dos investimentos no município de Tibau do Sul. Sua importância é expressa em reportagem da revista "Veja", publicada em dezembro de 1990 sob o título "Com seus golfinhos e falésias, Pipa, no Rio Grande do Norte, prepara-se para ser a praia da moda". Essa reportagem, de duas páginas na sessão de turismo de uma revista de tiragem nacional, revela que o município cresceu em importância e valor turístico.

O registro fala ainda que praias como Canoa Quebrada/CE e Porto Seguro/BA foram invadidas pela civilização e que não havia alguma esperança de um local de descanso intocado pelo homem (VEJA, 1990). A esperança reaparecia com a praia da Pipa, corroborando a ideia da busca pelo paraíso perdido e intocável.

Segundo dados apresentados pelo prefeito entrevistado na reportagem, era esperado para aquele ano (1990) 60 mil turistas para a localidade, que na época tinha uma população de 6 mil habitantes (IBGE, 1991). A reportagem ressalta que Pipa não é mais encontrada como antigamente, quando para se hospedar era necessário dividir o espaço dos meios de hospedagem com a população local, e que há toda uma estrutura em hospedagem, restaurantes, para receber o visitante.

Distante apenas 100 quilômetros da capital, o município de Tibau do Sul/Praia da Pipa tornava-se muito atrativo para os visitantes, principalmente os turistas portugueses, franceses, suíços e espanhóis. A reportagem ressalta que assim como o Brasil, a praia da Pipa fora conhecida primeiramente pelos estrangeiros e só depois pelos brasileiros, fazendo analogia ao descobrimento (reportagem nos anexos).

Na época, a praia contava com poucas opções de hospedagem, mas as diárias cobradas já podiam ser comparadas às exercidas nas praias como as de Copacabana, o que demonstra a diferenciação do local.

Outra característica enfatizada foi a de que os empreendimentos foram instalados por turistas, os quais viam na praia um bom local para investir. Hotéis e restaurantes estavam sendo construídos por portugueses e espanhóis que encontravam em Pipa um paraíso perdido, com o preço de terra bastante acessível e de fácil rentabilidade.

Na reportagem, percebe-se uma exigência para que os governantes implantem infraestrutura para que a praia seja um sucesso de visitação; o turismo é tido como um grande negócio.

Esse relato sinaliza a configuração de um turismo naquela localidade a partir da década de 90, quando se inicia a criação de um novo produto turístico: a Praia da Pipa, que visava competir ou até substituir destinos já massificados como Canoa Quebrada - CE e Porto Seguro - BA, citados acima. Assim, a praia da Pipa entra no cenário competitivo das destinações, apresentando-se rentável e com muito espaço para receber a população de visitantes, mesmo aqueles mais exigentes.

Pipa surgia para atender uma necessidade dessa população de turistas que tinham as praias baianas e cearenses como redutos de descanso. Devido à massificação destes destinos, Pipa emerge como o novo paraíso perdido. A praia, segundo a revista, era de difícil acesso e não havia divulgação para público nacional, mas um massivo número de agentes turísticos que divulgavam a praia no exterior.

Essa fase do destino nos leva a refletir em que "a todo o momento, criam-se novas formas (objetos) para responder às necessidades novas e precisas ao mesmo tempo em que velhas formas mudam de função, dando lugar a uma nova geografia construída com velhos e (novos) objetos" (SOUZA, 1988 *apud* CRUZ, 2002, p. 16).

Nesse sentido, a destinação surge para suprir a necessidade do homem em descobrir locais ainda "intocados", ou de natureza mais primitiva. No entanto, essa deve se apresentar domesticada, domada, para que seja utilizada (LEFEBVRE, 1976). Portanto, não é qualquer natureza, haja vista que os turistas não se hospedam mais junto com os nativos e exigem uma certa estrutura (novos objetos), o que cria uma nova geografia na região, porém a partir de antigos modelos e padrões, como Canoa Quebrada/CE e Porto Seguro/BA (neste momento já não muito mais interessantes).

A praia da Pipa entra no cenário da atividade turística tendo como principal atrativo a natureza, as belas praias, os cenários que fazem parte do imaginário de férias e lazer de grande parte da população mundial. O capital se apropria desse cenário e a ele se direciona, garantido, através do consumo da natureza, o seu retorno lucrativo.

Apesar de infraestrutura deficiente, a praia entra no cenário competitivo internacional, atraindo turistas e investidores. Atualmente, a praia, que era reduto de poucos, apresenta aproximadamente 140 meios de hospedagem, que variam entre hotéis de luxos e campings para barracas e viajantes aventureiros, segundo informações fornecidas pela Secretaria de Turismo do Município². Tibau do Sul é também um espaço ocupado por segundas residências, como será analisado adiante.

² Dados fornecidos pela Secretaria de Turismo do Município de Tibau do Sul, em Jun de 2013.

Dessa forma, a natureza distancia-se, mas os signos da natureza e do natural se multiplicam, substituindo e suplantando a "natureza" real. Tais signos são produzidos e vendidos em massa (LEFEBVRE, 1976, p.33). O natural é o explorado pela região, que se dá através da produção de habitações, construções, entre outros, para a criação do espaço e da atividade turística.

O município de Tibau do Sul se insere na arena competitiva das regiões turísticas e entra também na arena competitiva de investimentos internacionais. Por conta do turismo, da natureza e das ações de melhorias em acesso, saneamento básico e infraestrutura fornecidas pelo Estado, verifica-se o crescimento dos investimentos no município, com a aquisição de terrenos urbanos, construção de casas, apartamentos, pousadas, hotéis, condomínios, entre outras modalidades.

3.1 Dados Socioeconômicos

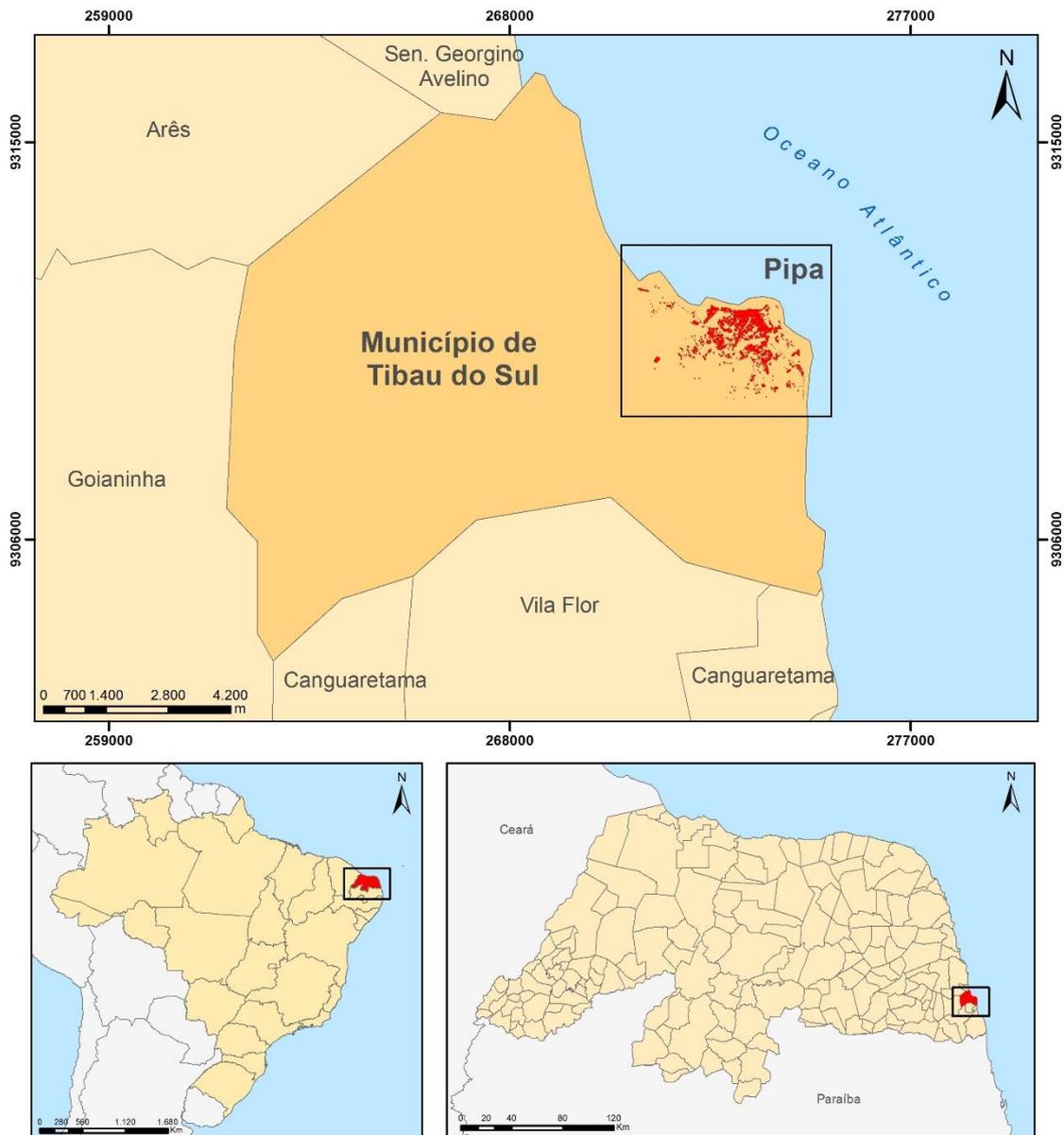
O município (Figura 3) é extremamente rico em belezas naturais. Em seu litoral é possível visualizar golfinhos, tartarugas marinhas, dunas, marinas, imponentes falésias (Figura 2), áreas preservadas de Mata Atlântica e localidades ideais para práticas de esportes como *Kitesurf*, *Surf*, *Paraglider*, entre outras atividades.

Figura 2 – Chapadão, na Praia das Minas -Tibau do Sul.



Fonte: tibauparadise.blogspot.com (2013)

Figura 3 - Localização de Tibau do Sul-RN



Fonte: Mariana Torres (2014)– Software ArcGIS 9.3 – Datum South.Americam, 1969, Zona 25

São 15 quilômetros de costa atlântica e 11 praias. Localiza-se a aproximadamente 75 quilômetros da capital do Estado, Natal. Abrange as praias da Pipa, Praia do Giz, Malembá, Lagoa Guaraíras, Cacimbinhas, Praia do Madeiro, Baía dos Golfinhos, Praia do Centro, Praia do Amor, Praia das Minas e Sibaúma.

Com a Lei n° 2.803, Tibau desmembrou-se do município de Goianinha em 1963 e teve a palavra “sul” acrescida ao seu nome, diferenciando-o, assim, de outro município ao norte do Estado, passando a ser denominado Tibau do Sul.

O município conta com nove localidades, além da sede municipal: Pipa, Umari, Bela Vista, Cabeceiras, Piau, Manimbú, Simbaúma, Pernambuco e Munim, as quais

apresentam uma maior densidade demográfica, devido à proximidade a rios, investimentos turísticos e rodovias.

A atividade econômica principal, por muito tempo no município, esteve relacionada com a agricultura e a pesca. No entanto, a partir da década de 80, há um declínio de tais atividades, principalmente após a seca enfrentada pelo Nordeste brasileiro, acompanhada do declínio da cultura algodoeira causado pela praga do bicudo e dos baixos preços auferidos na cultura canavieira.

Nos anos de 1990, houve uma recuperação do PIB Agropecuário decorrente do fortalecimento do mercado sucroalcooleiro e, conseqüentemente, o PIB da Indústria também vem tendo uma expansão (GONÇALVES, 2010, p.28). O setor de serviços se constitui atualmente no segmento mais importante da economia do município (TIBAU DO SUL, 2008), apresentando crescimento ano a ano, conforme dados apresentados na tabela 1.

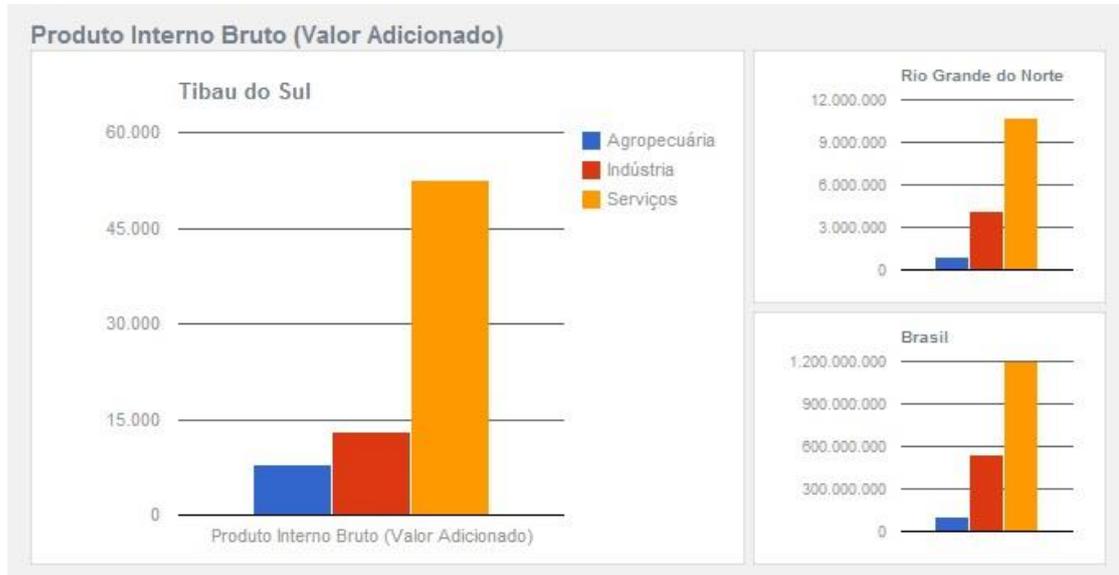
Tabela 1 – PIB de Tibau do Sul nos anos 2000, 2005 e 2010.

Setores	2000	%	2005	%	2010	%
Agropecuária	1.163 mil reais	8,84	6.115 mil reais	14,6	8.074 mil reais	10,97
Indústria	1.434 mil reais	10,90	7.171 mil reais	17,12	13.019 mil reais	17,68
Serviço	10.553 mil reais	80	28.611 mil reais	68,28	52.527 mil reais	71,35
Total	13.150 mil reais	100	41.897 mil reais	100	73.620 mil reais	100

Fonte: <http://cidades.ibge.gov.br/>

O crescimento relativo aos 10 anos analisados (Tabela 1) foi dos setores da agropecuária e da indústria, revelando um pouco a desaceleração do crescimento do setor de serviços, onde está inserida a atividade turística. Ainda assim, o Produto Interno Bruto do Município quase dobrou a quantidade no referido setor terciário, dados que podem ser melhor visualizados no gráfico 4.

Gráfico 4 - PIB de Tibau do Sul - RN

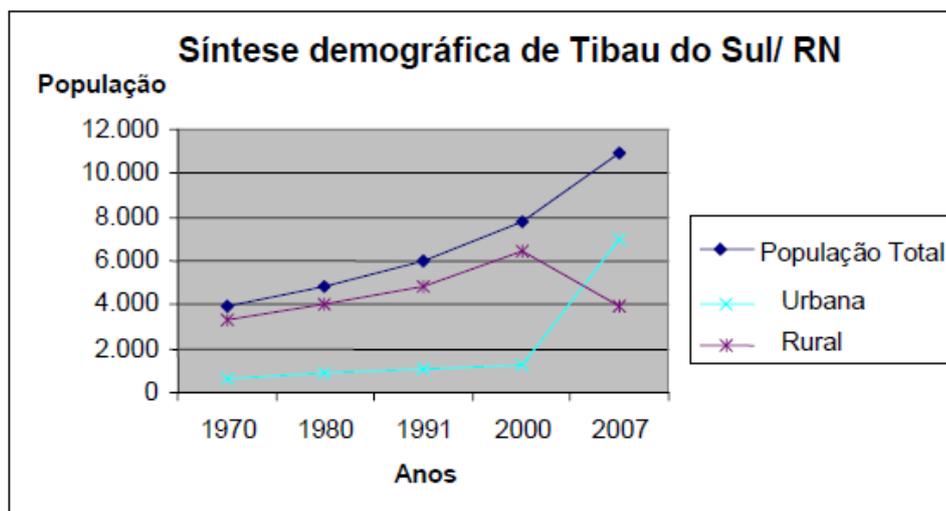


Fonte: IBGE (2011)

O crescimento da atividade no local é notório, e justifica-se pelos incentivos, programas, apoios que o Governo, tanto na esfera Federal, quanto na Estadual, tem direcionado ao município, facilitando sua expansão.

Observada essa questão dos setores da economia do município, percebe-se, através da análise dos dados populacionais fornecidos pelo IBGE, que a população local passou por uma outra alteração importante, tendo se tornado majoritariamente urbana (Gráfico 5).

Gráfico 5 - Síntese demográfica de Tibau do Sul/RN.



Fonte: Gonçalves (2010, p. 33).

Na tabela 2, pode-se analisar o desenvolvimento da população do município e o crescimento dos residentes em áreas urbanas, as quais apresentam evolução a partir dos anos 2000. Com a inserção da atividade turística iniciada em meados da década de 1970, há um crescimento da população. No entanto, a alteração da população de uma área para a outra é bastante significativa a partir dos anos 2000. Neste ano, percebe-se que a população rural era de mais de 6 mil habitantes, representando 83,37% do total da população da época, enquanto a urbana tinha pouco mais de mil (16,62%).

Em 2010, esse quadro é alterado, passando a população rural a representar pouco mais de 4 mil pessoas (39,75%), enquanto a urbana 6.970, isto é, mais de 60% da população de Tibau do Sul.

Tabela 2 - Evolução da população total, urbana e rural de Tibau do Sul/RN –2000/2010.

Anos	Total	Urbana	%	Rural	%
2000	7.749	1.288	16,62%	6.461	83,37%
2010	11.402	6.870	60,25%	4.532	39,75%

Fonte: IBGE (2001; 2010).

No tocante a urbanização encontrada, nota-se ser expressiva a existência de concentração populacional em sua sede municipal e na praia da Pipa. A praia é detentora de infraestrutura, saneamento básico em suas ruas principais, restaurantes e hotéis, diferenciando-se das demais áreas do município, haja vista a atividade turística estar concentrada nesta localidade (Figura 4), o que justifica sua maior densidade populacional em relação a outras localidades do município.

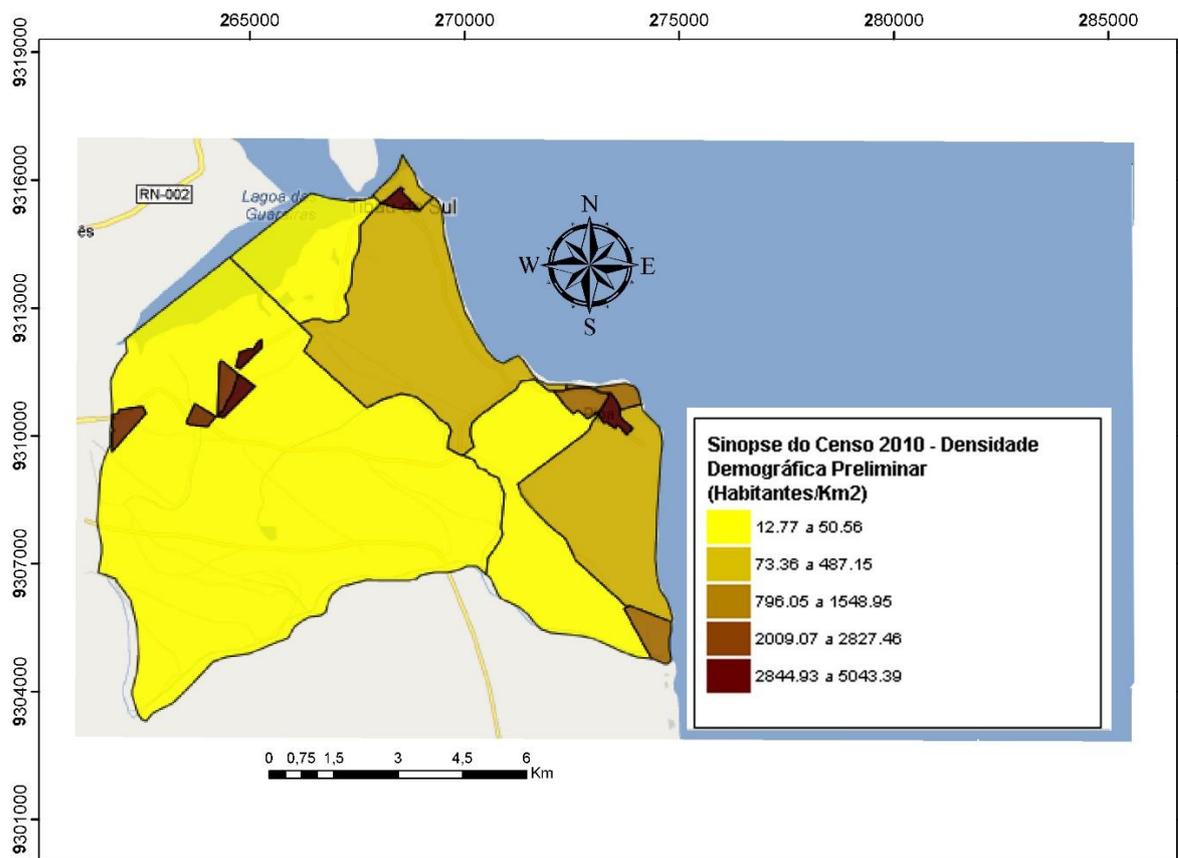
Figura 4 - Rua principal da praia da Pipa (Av. Baía dos Golfinhos).



Fonte: personaviagens.wordpress.com

O Mapa extraído do banco de dados do IBGE (Figura 5) retrata em cores mais escuras as maiores densidades demográficas do município. Nele, nota-se que as cores mais escuras estão nas regiões da sua sede e na praia da Pipa. Distritos do município como Umari, Piau, Bela Vista, Manimbu, Munim, Cabaceiras, Pernambuco e Boca da Mata, localizados próximos a Laguna Guaraíra, também apresentam densidade significativa (área em destaque marrom). Isso ocorre, também, pela proximidade em relação às rodovias e a grandes fazendas de carcinicultura, levando a população a se alojar nas proximidades. A localização do maior número de pessoas nos dois polos do município se dá devido à infraestrutura encontrada e aos acessos serem favorecidos (SILVA; OLIVEIRA, 2013).

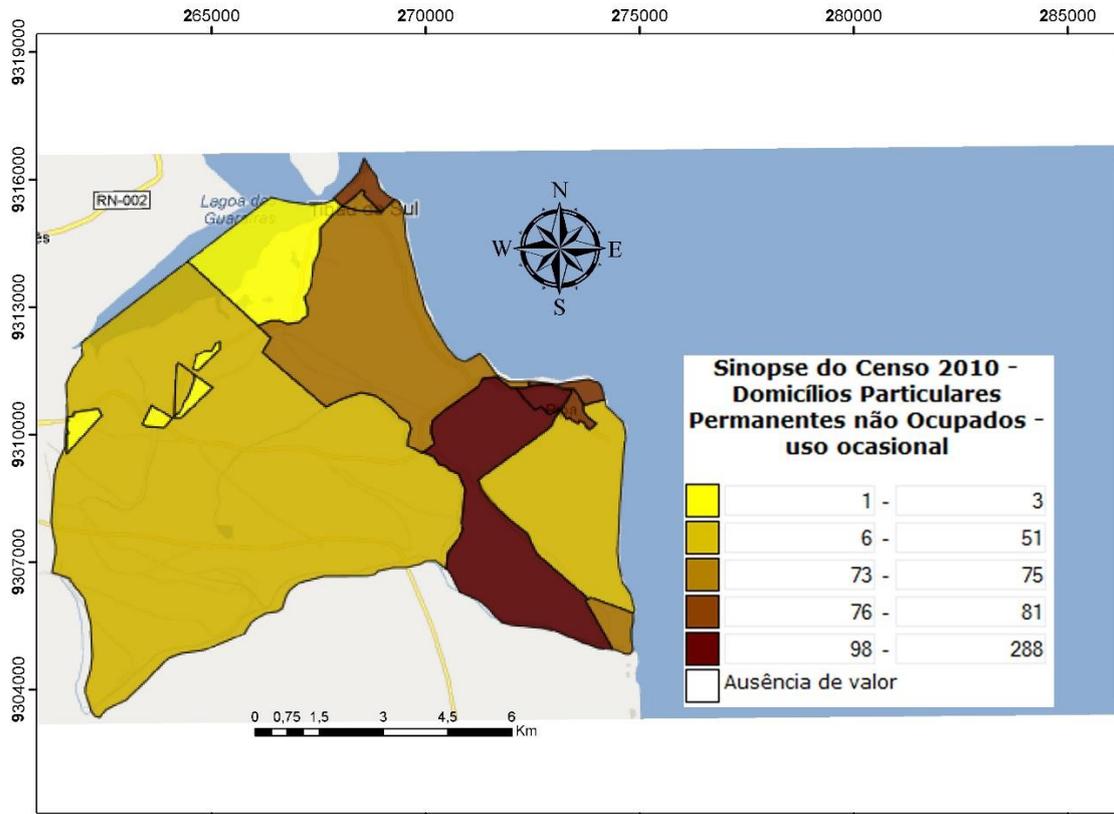
Figura 5 - Mapa da Densidade Demográfica de Tibau do Sul – RN.



Fonte: IBGE, SINOPSE POR SETORES, CENSO (2010).

Em Tibau do Sul, também se verifica uma significativa expansão de segundas residências, ou, como o IBGE denomina, domicílios de uso ocasional (DOU), que se concentram nas regiões da praia da Pipa e agora, mais recentemente, se dirigem ao distrito de Sibauma (Figura 6), vizinho àquela praia. Há, dessa maneira, o escoamento dessa produção de domicílios, por causa da facilidade de terrenos em torno da faixa de praia.

Figura 6 - Mapa dos Domicílios de Uso Ocasional - não ocupados em Tibau do Sul – RN.



Fonte: IBGE, SINOPSE POR SETORES, CENSO (2010).

Devido à procura dos visitantes internacionais, a Praia da Pipa se tornou um espaço atrativo também para investimentos em segundas residências. A localidade se caracterizou por oferecer preços de terra abaixo do mercado europeu, qualidade ambiental e uma estrutura urbana e turística que justificavam o investimento. (Figura 7).

Figura 7 - Instrumento de divulgação para venda de propriedade ao público internacional em Pipa.



Foto: Nunes (2013).

3.2 Origem e evolução do turismo em Tibau do Sul – RN

No ano de 2003, foi formulado como política pública de turismo no Brasil o Plano Nacional de Turismo (PNT), decorrente de uma série de ações do Ministério do Turismo para melhorar, incentivar e diversificar o produto turístico brasileiro. Em 2007, foi lançado um novo PNT que vigorou até 2010 e que está vinculado a outro programa importante do Governo Federal, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Assim, conforme consta no Plano Nacional do Turismo (2007, p. 13):

[a]s metas e os macroprogramas e programas do Plano Nacional de Turismo devem ser entendidos, nesse sentido, como parte do Programa de Aceleração do Crescimento do Governo Federal, tanto no que se refere à apropriação dos benefícios decorrentes daquele programa para o desenvolvimento do turismo no País, quanto nos resultados que a atividade deve proporcionar para os próximos anos, alinhando a ação setorial com a proposta geral de gestão de governo.

Dentre as ações que norteiam os macroprogramas e programas do plano está a divisão do país em destinos indutores do turismo, com capacidade para recepcionar o turista internacional, angariando divisas para a localidade e, conseqüentemente, para o país. No total foram eleitos 65 destinos indutores do desenvolvimento do turismo regional, 59 regiões turísticas e 740 municípios. (BRASIL, 2008, p.22)

No Nordeste, todas as capitais ficaram classificadas como destinos turísticos ou de potencialidade turística, por serem destinações que já tinham alguma infraestrutura turística ou que, através de investimentos, poderiam ser classificadas e incentivadas para o turismo. O Rio Grande do Norte foi apreciado com a eleição de duas localidades: Natal e Tibau do Sul.

Em relação à atividade turística no município, foi iniciada, de acordo com relatos da população local e de pesquisadores da área (ALEDO TUR, MAZÓN; MATEÓN, 2007; ALEDO TUR; DEMAJAROVIC; GALANES, 2010; GONÇALVES, 2010; MELLO, 2011; SILVA; OLIVEIRA, 2013), por surfistas na década de 70, que buscavam as melhores ondas e ficavam alojados em casa de pescadores locais. Com o desenvolvimento da região e a entrada de estrangeiros no Estado, as belezas naturais e o início de uma infraestrutura turística levaram ao desenvolvimento do turismo no município.

É interessante salientar que o interesse turístico no município de Tibau do Sul surgiu de forma espontânea. Não houve nenhuma intenção dos gestores públicos em incentivar o turismo na região (ALEDO TUR, MAZÓN; MATEÓN, 2007; ALEDO TUR; GARCIA-ANDREU, ORTIZ, 2013; SILVA; FERREIRA, 2012; SILVA; OLIVEIRA, 2013).

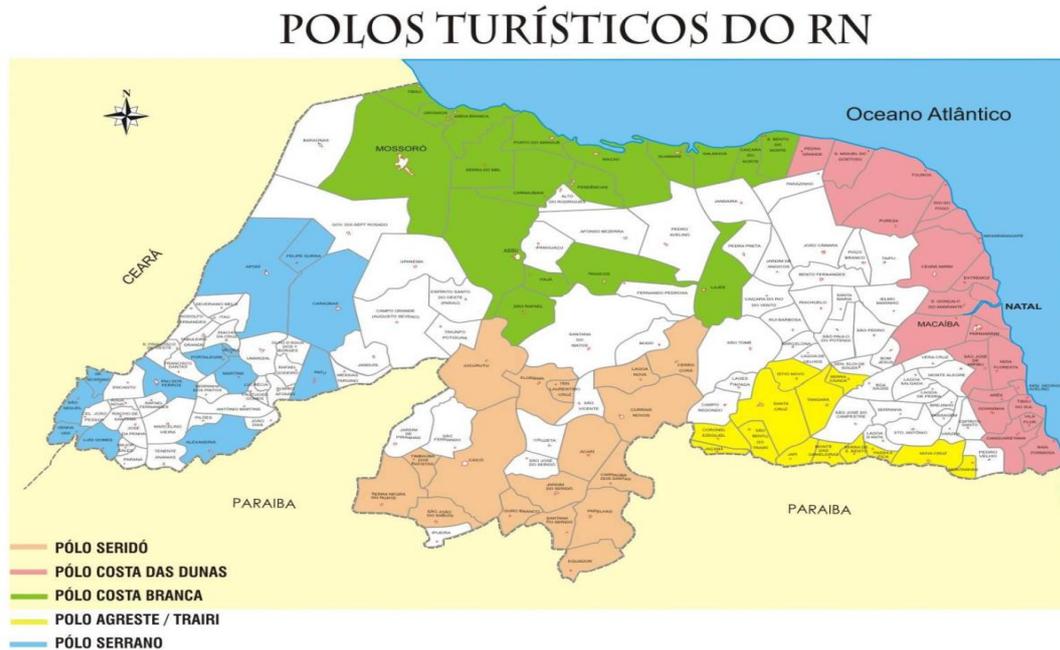
Devido a sua atratividade natural, às praias e à localidade receptiva, houve uma organização também por parte dos empresários, que viabilizaram o crescimento da atividade no lugar. “O município é o segundo polo turístico existente no Estado do Rio Grande do Norte” (FONSECA,2005, p.123). No entanto, não há uma política pública voltada para a atividade e específica para a realidade do município (SILVA; OLIVEIRA, 2013). O que se vê são programas do Governo Federal implementados devido à pressão política e obrigatoriedade das ações. Embora seja de grande potencialidade, o turismo é regido por uma lógica que privilegia o lucro, sem uma organização urbana e respeito à população local e sua cultura.

O turismo surge de forma amadora e toma formas até então incompreensíveis, de difícil configuração, no qual o capital externo tem grande visibilidade. Vários aspectos são responsáveis por essa configuração, como a troca de secretários da pasta do Turismo, a falta de infraestrutura (inclusive para atuação da prefeitura, que não possui uma sede para a secretaria), pontos de informações aos turistas precários, sinalização escassa e confusa (ALEDO TUR; MAZÓN; MATEÓN, 2007).

Das políticas voltadas para o turismo, notadamente o PRODETUR – NE foi um dos programas que mais beneficiou o município, com, por exemplo, a criação de vias de acesso que facilitou o deslocamento de populações e o escoamento de produções para abastecer o município, além da execução do saneamento básico, da melhoria da infraestrutura turística e de oficinas de capacitação, entre outros.

O município se insere também na política de turismo do Estado do Rio Grande do Norte (RN), que orientado e influenciado pelas ações do Ministério do turismo, criou a divisão do Estado em polos de incentivo e desenvolvimento do turismo. O Município de Tibau do Sul é integrante do Polo Costa das Dunas (Figura 8). Como parte integrante dessa divisão planejada para o incentivo e crescimento do turismo, o mesmo obteve investimento de grande percentual da verba destinada a tais municípios pertencentes ao polo.

Figura 8 - Polos turísticos do RN.



Fonte: SETUR - RN (2012).

Em Tibau do Sul, além da rica natureza, há também diversos atrativos que foram criados para dinamizar a atividade turística e para o lazer local, tais como o Réveillon, o Festival Literário da Pipa, o Festival Gastronômico, o Festival de Jazz da Pipa, entre outros. Tais eventos, geralmente organizados pela iniciativa privada, buscam atrair ainda mais o público para a localidade.

Além desses eventos, há os que entram no calendário das festividades da prefeitura, como a Festa da Padroeira Nossa Senhora das Dores (Pipa), que ocorre no dia 13 de agosto, a Festa do Padroeiro São Sebastião (Pipa), no dia 19 de janeiro, a Abertura do Verão de Pipa, o Festival Gastronômico e a Festa do Padroeiro Santo Antônio (TIBAU DO SUL, 2008).

A conjuntura anteriormente encontrada no turismo, dentro do município, era de investidores majoritariamente internacionais, notadamente o europeu, que possuíam cerca de 80% dos investimentos (de acordo com informações obtidas em entrevista com a secretária de turismo do município de Tibau do Sul em 2012). Agora, devido à crise mundial, que vem desde 2008, os investimentos desaceleraram e grande parte do público internacional não mais visita o município ou nele se encontra.

A visitação ao município é sazonal, sendo acentuada na época de verão e menos acentuada na baixa estação (período das chuvas). Com o ingresso do turista do perfil internacional, a partir da década de 90, a atividade era mais equilibrada e os hotéis tinham

taxas de ocupação maiores. Entretanto, com a retração desse público, quem entra na arena, em sua maioria, são os brasileiros, mas também, embora em menor escala, os argentinos, que se utilizam dos serviços oferecidos por menos tempo que a do público-alvo anterior. Portanto, verifica-se uma alteração do perfil do turista e do funcionamento da atividade.

Para melhor analisar as repercussões do fenômeno turístico na localidade, aprofundou-se a análise da destinação sob uma das formas que melhor serve para visualizar a transformação do espaço, a saber, a sua concretude. Dentro dessa vertente, entendendo que o turismo é um setor que envolve e é envolvido por diversos aspectos, serão analisados, a seguir, os dados obtidos no cartório único de Tibau do Sul. Nele, pode-se observar “como”, “quem” e o “que” foi investido no município, o que alterou a dinamicidade do espaço, as relações entre os agentes e, sobretudo, a atividade turística.

4 INTERNACIONALIZAÇÃO DO TURISMO EM TIBAU DO SUL – RN

4.1 Etapas de expansão do turismo

Conforme discutido anteriormente, a partir de 1990, o produto turístico Tibau do Sul/Pipa foi se especializando para atender um público majoritariamente europeu (portugueses e espanhóis). Os agentes turísticos locais optaram por este segmento por considerar que trariam maior rentabilidade, uma vez que neste período a Europa vivia um momento de prosperidade.

Nesse sentido, para Aledo Tur; Demajarovic; Galanes (2010), o turismo na destinação se dá também através do que ele chama de “turismo residencial” e analisa o escoamento da produção de segundas residências espanholas para o Nordeste brasileiro, no caso, para o município de Tibau do Sul.

Segundo esses autores, os proprietários de segundas residências que as utilizam de forma sazonal, retornando frequentemente a mesma localidade, são considerados turistas e praticam, portanto, o “turismo residencial”. Fonseca e Lima (2012, p. 54) discordam dessa terminologia, observando que existem muitas inconsistências nesta discussão, pois

[...] nem sempre o usuário dessa modalidade de residência é um turista propriamente dito. Outro equívoco frequentemente encontrado na literatura é definir qualquer segunda residência como um alojamento turístico, sem observar qual é a finalidade de seu uso e quem são seus usuários. A segunda residência apenas pode ser considerada um alojamento turístico se seu usuário for um turista. Como nem sempre isto ocorre, verificam-se muitas dificuldades e confusões na compreensão do lugar da segunda residência no contexto da atividade turística.

Sem se deter muito à terminologia e ao papel da segunda residência no contexto da atividade turística, este estudo tem por base a análise do desenvolvimento da atividade turística no município Tibau do Sul a partir das etapas definidas por Aledo Tur, Demajarovic e Galanes (2010) no que se refere à evolução do turismo e das segundas residências no município de Tibau do Sul a partir da década de 1970, observando a tipologia e a magnitude dos investimentos:

1- Década de 1970: nesta fase a praia era habitada por comunidades de pescadores e era visitada por surfistas nacionais e estrangeiros que realizavam a sua estada de maneira simples, com pouca estrutura, hospedando-se geralmente na casa desses pescadores;

2- Décadas de 1980 e 1990: a segunda fase se caracteriza pela implantação de

pequenos meios de hospedagem, como pousadas, em sua maioria de empreendedores externos (nacionais e internacionais) que enxergavam novas oportunidades de investimentos nesta localidade;

3- A partir da metade da década de 1990: começam a chegar os investimentos imobiliários internacionais, com a implantação de condomínios residenciais contendo entre 25 a 100 unidades habitacionais, que começam a concorrer com as pequenas pousadas;

4- A partir de 2003 até 2007: aumenta a magnitude dos investimentos estrangeiros na construção de condomínios, englobando entre 300 a 3000 unidades, com projetos turístico-residenciais visando em sua maioria uma demanda estrangeira.

Segundo os autores, atualmente, houve um arrefecimento de tais investimentos e algumas obras se encontram paralisadas, em virtude da diminuição da demanda decorrente da crise financeira em 2008.

4.2 Crise econômica e seu reflexo no município

A partir do ano 2000 há o crescimento da importância do Nordeste para investimentos imobiliários e turísticos, fato este que coincide em um contexto macroeconômico favorável para a internacionalização de empresas europeias e formação de bolhas imobiliárias. Os bancos com a concessão de créditos a juros excepcionalmente baixos na Europa e Estados Unidos, forneceu a população o crédito para aquisição de residências e conseqüentemente um aumento de seu endividamento (HARVEY, 2011).

Devido, principalmente, ao crédito hipotecário de alto risco (*sub-prime*), prática utilizada nos Estados Unidos, a população que não tinha uma renda fixa, conseguia hipotecar suas casas e realizar empréstimos. Com baixos juros, cerca de 1% nos EUA, e para aquecer novamente a economia após o 11 de setembro, os bancos concediam empréstimos a população. Em comum acordo os bancos partilhavam o suposto prejuízo quando ocorria o não pagamento da dívida. Como o mercado imobiliário estava aquecido, as residências hipotecadas eram vendidas a preços mais elevados, prática que para um sistema equilibrado, era garantia de alto lucro (PAULO, 2011).

Tal ação era interessante, haja vista que o nível de endividamento da população não era tão alto. Entretanto, com o aumento do endividamento da população e a inadimplência recorrente de um número cada vez maior de devedores, diversos bancos não tinham como partilhar o prejuízo, e muitos bancos importantes tiveram que declarar falência, gerando uma crise no sistema financeiro.

O clima de desconfiança e a incerteza econômica atinge seu auge em 2008, quando o Governo Americano decide não salvar o banco de investimento Lehman Brothers. A Europa foi tão afetada quanto os Estados Unidos e no mesmo ano um grande banco Inglês é estatizado, o Northern Rock (PAULO, 2011). Os governos entravam em grande dificuldade, ante ao neoliberalismo vigente, não decidiam se atuavam na economia, agindo em favor dos bancos por serem grandes demais para falir o que conseqüentemente teria grande repercussão na economia.

O que ocorreu foram bilhões investidos em favor dos bancos e grande número da população expulsos de suas casas, como consequência as casas permaneciam fechadas por não existirem compradores, fato ocorrido fortemente na Grécia e nos Estados Unidos (HARVEY, 2011).

No ano seguinte, 2009, a crise financeira atinge a economia real, com queda no produto interno bruto dos países e repercutindo de diferentes formas em diferentes localidades, os países desenvolvidos e com a economia financeira avançada dentro do sistema capitalista foram os que mais sentiram, haja vista a crise ter sido iniciada nessa prática. Países em desenvolvimento foram atingidos porém com suas políticas econômicas ainda periféricas no sistema, conseguiram alternativas, como no caso do Brasil.

A crise não atinge apenas os países europeus ou os Estados Unidos, ela se propaga por diversos canais. Com a retração econômica, países em vias de desenvolvimento como o Brasil, diminuem as exportações, os bancos reduzem suas ações nos mercados emergentes, evitando saída de capitais dos países atingidos, há a diminuição de empregos, comércio, produção.

Um outro canal ao qual a crise também afetou ao Brasil foi através da retração do fluxo de turistas e os investimentos estrangeiros, notadamente, investimentos imobiliários e em segundas residências. Em Tibau do Sul, houve também uma repercussão, e as fases apresentadas nos descrevem a evolução dos investimentos/imobiliários turísticos no município e o conseqüente declínio.

A partir das quatro fases que foram expostas anteriormente, podemos acrescentar uma quinta, que se inicia em 2008 e que juntamente com a crise econômica perdura até os dias atuais. Esta fase se caracteriza por uma redefinição e reestruturação no turismo de Tibau do Sul, que começa a desenvolver ações no sentido de popularização da demanda, já que ocorreu uma grande ampliação dos meios de hospedagens e segundas residências devido ao momento vivido, com grandes investimentos imobiliários e turísticos e há agora uma retração da demanda internacional (principal público visitante). Essa quinta fase se

caracterizaria pela decadência e, conseqüente transformação do turismo local (Tabela 3).

Tabela 3 - Atividade turística e segunda residência em Tibau do Sul/RN.

FASES DO TURISMO EM TIBAU DO SU/RN		
PERÍODO	<u>TURISMO</u>	<u>SEGUNDA RESIDENCIAS</u>
1ª Fase: década de 70	Presença de poucos visitantes (surfistas)	Unidades isoladas Demanda regional e estadual
2ª Fase: décadas de 1980 e 1990	Turistas nacionais e internacionais.	Unidades isoladas Demanda regional e estadual
3ª Fase: a partir da metade da década de 1990 até 2000	Turistas nacionais e internacionais	Unidades isoladas e Condomínios residenciais de 25 a 100 unidades Demanda regional, estadual e internacional
4ª Fase: entre 2003 e 2008	Predominância dos turistas internacionais	Condomínios residenciais de 300 a 3000 unidades Demanda regional, estadual e internacional
5ª Fase (proposta): 2009-até dias atuais	Retração dos fluxos internacionais. Crise e reestruturação do turismo	Unidades isoladas e condomínios residenciais direcionados para demanda nacional

Fonte: Elaborado a partir de Aledo Tur; Demajarovic; Galanes (2010).

Ainda há poucos trabalhos sobre a temática, especialmente no que se refere ao caso brasileiro, onde a atividade turística ganhou relevância apenas nas duas últimas décadas e seus efeitos já se fazem sentir no litoral brasileiro e, particularmente, no nordestino, gerando novos processos e formas espaciais decorrente da refuncionalização turística da faixa costeira. Como resultado, tem-se uma urbanização retilínea e fragmentada. A magnitude desse processo tem levado alguns pesquisadores a se debruçarem na análise das características dessa urbanização (ALEDO TUR, 2008, 2012; DEMATTEIS, 1998; MONCLÚS, 1998).

No que se refere a atividade turística, o município não possui um inventário turístico atualizado. A compreensão do que acontece com o município e seu novo direcionamento devido à crise mundial do sistema capitalista, se torna ainda mais complexo, pois não se tem informação do que havia no município, de como a atividade se posicionava e onde o município se colocava dentro da competitividade turística.

O município de Tibau do Sul é atingido pela crise financeira mundial, que ocorreu na Europa e Estados Unidos e agora chega ao Brasil. Tal comercialização imobiliário-turística³ ocorreu de forma intensa na região, alterando formas de ações do município no tocante ao turismo. No entanto, devido à dependência do fluxo internacional e sua conseqüente crise, o município é atingido pela reverberação do momento ao qual vive o continente europeu e a nação estadunidense. Isso é muito bem destacado por Harvey (2011, p. 122 e 123):

As diásporas de todos os tipos (de empresários e trabalhadores) formam redes que criam tramas intrincadas na dinâmica espacial da acumulação do capital. E é exatamente por meio dessas redes que agora assistimos aos efeitos do *crash* financeiro se espalhando em quase cada canto e recanto [...]

Tendo como referência a análise de Harvey sobre as crises do capitalismo, observamos que Tibau do Sul reflete localmente o que acontece no mercado global. O município sente através da sua ligação com o mercado de investimentos e de turismo internacional o problema que é enfrentado pelas nações europeias, principal mercado consumidor da região até o momento da crise. Embora se vê que a crise afeta em menor escala ao Brasil, nota-se que o destino sentiu e ainda sente seus efeitos, por ser um destino periférico, pequeno e vulnerável as transformações ocorridas na economia internacional.

4.3 A transformação do espaço rural em espaço urbano

A análise dos investimentos internacionais indica que o turismo vem alterando a dinâmica do município, na medida em que a aquisição de propriedades implica na criação de vínculos com o município e a população residente, alterando o espaço através da concretude desse investimento, mas também implicando alterações no âmbito da economia, da política, da sociedade e no meio ambiente local (SILVA; FONSECA, 2010).

O município se caracteriza por grandes movimentações de investimentos internacionais, tais como, terrenos urbanos, condomínios residenciais, chalés, apartamentos, resort e flats. Muitos deles localizados em áreas afastadas do centro administrativo de Tibau do Sul e se localizando ao longo da costa.

Por causa da facilidade de escoamento das divisas entre países, com a flexibilização da economia (HARVEY, 2011), o município foi alvo de investimentos, tendo como alguns

³ [...] conjunto de fenômenos e dinâmicas empresariais – relacionando o setor do turismo e mercado imobiliário – que traduz em um capital “imobiliário-turístico” ou “turístico-imobiliário” (uma categoria empírica em estudo e um conceito ainda em construção) e sustenta uma modalidade que está sendo nomeada pelo mercado e divulgada pelos meios de comunicação de “turismo imobiliário” (FERREIRA; SILVA, 2007, p.2. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/9porto/angelaf.htm>).

dos principais atrativos suas características e beleza natural, além de uma legislação falha e pouco criteriosa no que concerne ao uso e ocupação do solo (MELLO, 2011).

Tais fatores atraem investidores, cujo perfil é caracterizado por pessoas de classe média, como advogados, médicos e outros profissionais liberais, como também grandes empresários, grupos de investidores imobiliários, ou seja, observa-se uma variedade de tipologia destes investidores.

Silva e Ferreira (2012, p. 131) analisando tais investimentos, esclarecem que:

O surgimento do Imobiliário-turístico como um mecanismo subordinado à acumulação do capital global, atuando de forma transacional em diversos contextos onde existam potencialidades de investimento do capital por meio da transformação da terra ruralizada (ou semirural) em urbana.

A análise de Silva e Ferreira (2012) remete à mudança encontrada em diversos terrenos comercializados, que, no decorrer do tempo, passam de terrenos rurais para terrenos urbanos, modificando sua caracterização e natureza. O processo de urbanização encontrada no município é, em grande parte, desencadeado por tais investimentos.

A forma primária dos investimentos no município foi caracterizada pela aquisição de terrenos urbanos. As áreas comercializadas e cadastradas no cartório no decorrer dos anos analisados, modificam-se de áreas rurais para áreas urbanas, propiciando o crescimento da cidade e a alteração do espaço devido a esses investimentos.

Com o passar dos anos vê-se a concretude dos investimentos, alterações da intensa comercialização de terras para a comercialização de chalés, casas e apartamentos. Verifica-se assim, a expansão do número de residências permanentes, de segundas residências e de estabelecimentos de hospedagem.

A aquisição dos terrenos em Tibau do Sul, geralmente é feita por nativos que conseguem o direito de aquisição da terra através de usucapião⁴, com interesse de vender a mesma posteriormente. As datas encontradas no primeiro registro do imóvel e no registro da venda dos mesmos, em várias ocasiões, coincidem, mostrando que o interesse da população em vender surge com a procura de investidores ávidos para locais de aquisição e lucro.

Ao se analisar as matrículas (nome dado pelo cartório a cada imóvel, ou terreno registrado) observou-se que, a partir de 2008, são encontrados registros da avaliação do preço do imóvel feita pela Prefeitura Municipal e o valor que fora vendido o mesmo imóvel e,

⁴ No Brasil, o usucapião é o direito de propriedade adquirido pelo usuário a partir de cinco anos de posse do imóvel.

comparando os valores apresentados, notou-se que o valor de diversos imóveis vendidos estava abaixo do avaliado pela municipalidade.

Pode-se indagar a permissividade da prefeitura em avaliar o imóvel e o mesmo ser registrado com valor inferior. Isso é uma prática recorrente encontrada na avaliação dos imóveis, pois quanto mais caro se registra o valor da compra e venda, maior é a incidência de impostos, como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Dessa forma, tal procedimento seria uma maneira de diminuir o imposto a ser pago pelos adquirentes (SILVA, 2010).

Em conversa informal com o assessor do cartório, nativo do município, ele relata que se ganhou muito dinheiro em compra e venda de terrenos em Tibau do Sul. Na região da Praia da Pipa, podia encontrar grandes glebas a preços irrisórios. Os terrenos não eram valorizados e a população local via com grande expectativa tais vendas, pois não atentava, inicialmente, que os terrenos poderiam ser um grande negócio. A partir da chegada do investidor europeu, principalmente, verifica-se a valorização da localidade e os preços dos terrenos se elevam de forma significativa.

Como mostra a tabela 4, dois exemplos da valorização fundiária no município, os quais apresentam um crescimento significativo a cada ano.

Tabela 4 - Exemplos de valores negociados.

Terreno/ 3.598 m²		Apartamento/ 51 m²	
Anos	Valores (R\$)	Anos	Valores (R\$)
2001	22.000,00	2008	80.000,00
2004	200.000,00	2010	100.000,00
2009	900.000,00	2011	140.000,00

Fonte: Dados da Pesquisa (2013).

Observa-se que o terreno de 3.598 m², no ano 2001, quando houve a primeira comercialização, foi negociado por R\$ 22 mil; em 2004, quando comercializado novamente o mesmo terreno, foi vendido por R\$200 mil; no último registro de compra e venda (2009) a negociação foi realizada por R\$ 900 mil, um aumento de 4400% desde sua primeira venda até a última. Analisando a valorização do apartamento exemplificado acima, nota-se que sua primeira negociação ocorreu em 2008 por R\$ 80 mil; a segunda em 2010 por R\$ 100 mil e a

última em 2011 por R\$ 140 mil, revelando uma valorização de 75% entre sua primeira comercialização e a última (2008 – 2011).

Ainda que o ano de 2008 seja caracterizado como ápice da crise, os imóveis, como nos exemplos apresentados, ainda sinalizam essa valorização e crescimento do montante negociado tanto no terreno como no apartamento, embora o terreno sem a concretude do apartamento apresente maior valorização, os dois exemplos caracterizam esse enriquecimento.

4.4 Expansão e caracterização dos investimentos imobiliários-turísticos internacionais

Através das análises realizadas sobre os resultados da pesquisa, compreende-se, inicialmente, que os investimentos internacionais passam por um momento de crescimento no número de investimentos entre 2000 - 2008 e a partir deste ano (2008) ocorre uma queda dos valores aplicados e do número de nacionalidades investidoras na localidade.

Esta dinâmica dos investimentos realizados no município em foco está relacionada com a dinâmica dos fluxos turísticos encontrado no Estado do Rio Grande do Norte (Tabela 5). Através dos dados fornecidos pela Secretaria Estadual de Turismo do RN (SETUR/RN), observa-se que o estado potiguar tem um fluxo turístico internacional crescente a partir do ano 2001 e com o ápice de número de visitantes em 2006.

A partir de 2009, no entanto, ocorre uma diminuição significativa do número de visitantes internacionais (queda de três pontos percentuais em relação ao ano anterior), sinalizando como a crise internacional afeta a visita de turistas de outros países à localidade, como analisa Demajorovic *et al*, (2010, p.2) “[e]m 2009, gestores deste mercado [imobiliário] consideravam o mercado internacional praticamente morto e tentavam redirecionar seu público alvo, voltando suas estratégias de marketing para o mercado brasileiro”.

Além da dinâmica dos fluxos turísticos estar envolvida com os investimentos imobiliários realizados em Tibau do Sul, outro fator de relevância são as ações das políticas públicas que financiam as estruturas para o escoamento dessa produção imobiliária. O PRODETUR – NE I e II foram responsáveis pela infraestrutura principalmente de acesso aos municípios turísticos do Polo Costa das Dunas (Tabela 6).

De acordo com Cruz (2002), o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste tem atuado na direção de sanar as dificuldades relativas à própria urbanização da faixa costeira da Região, através da criação de aeroportos, infraestrutura de acesso ao saneamento básico, vias expressas interligando as cidades; ações as quais viabilizam uma infraestrutura para a criação do espaço turístico e também imobiliário.

Tabela 5 - Fluxo Turístico do Rio Grande do Norte – RN.

ANO	Fluxo Doméstico		Fluxo Internacional		Total
	Total	%	Total	%	
2001	1.294.715	91,2%	124.906	8,79%	1.419.621
2002	1.276.769	89,67%	147.117	10,33%	1.423.886
2003	1.245.830	85,82%	205.793	14,17%	1.451.623
2004	1.501.071	86,85%	282.270	16,33%	1.783.341
2005	1.737.511	83,46%	244.183	11,73%	2.081.694
2006	1.887.718	86,32	299.162	13,67%	2.186.880
2007	1.923.974	88,25%	255.951	11,47%	2.179.925
2008	1.971.502	89,55%	229.979	10,44%	2.201.481
2009	2.146.466	92,22%	181.020	7,77%	2.327.486
2010	2.406.697	90,38%	2.327.486	9,61%	2.574.973

Fonte: SETUR – RN (2010).

O município recebe infraestrutura dos governos (Estadual e Federal) na construção de acesso às localidades, como, por exemplo, a criação de rodovia que liga Goianinha à Pipa, desviando o público da sede municipal e o levando diretamente onde estão localizados os investimentos. A urbanização costeira, pavimentação de trechos de rodovias, criação de passarelas, planos e projetos de gestão municipal e turísticas, são alguns exemplos que valorizam e reforçam os investimentos e as negociações.

Tabela 6 - Investimentos PRODETUR – NE - Tibau do Sul.

Ações do PRODETUR – NE I	VALORES (R\$)
Rodovia Goianinha/Tibau Do Sul - Implantação de 18,4 Km de Rodovia para Acesso à Praia de Pipa	189.908,00
Atualização Cartográfica de Tibau do Sul	48.025,00
Plano Diretor e Legislação Urbana	42.546,00
TOTAL PRODETUR I	280.479,00
Ações do PRODETUR - NE II	VALORES (R\$)
Elaboração dos Projetos Executivos de Reordenamento Urbanístico de 06 Orlas do Polo Costa Das Dunas	556.601,78
Rodovia Tibau do Sul / Pipa E Anel Viário De Pipa	4.443.778,31
Implantação E Pavimentação da Rodovia Rn-003 Trecho Pipa/Sibaúma	1.994.302,13
Ampliação dos Sistemas de Esgotamento Sanitário de Tibau do Sul e Pipa	10.648.969,67
Elaboração de Projetos Executivos de Engenharia de Rodovias e Projetos Executivos de Recuperação de Áreas Degradadas das Áreas Integrantes do PRODETUR/Ne II – RN	570.229,96
Elaboração do Plano de Gestão para a Área de Proteção Ambiental - APA - Bonfim/Guaráira	389.500,00
Elaborar estudos de concepção, projeto básico e projeto executivo de passarela na praia de Pipa	150.000,00
Implantar passarela na praia da Pipa	800.000,00
Elaborar estudos de concepção, projeto básico e projeto executivo de readequação e melhoria da acessibilidade da Av. Baía dos Golfinhos, na praia da Pipa	296.971,20
Implantar a readequação e melhoria da acessibilidade da Av. Baía dos Golfinhos, na praia da Pipa	1.800.000,00
Implantar a requalificação urbanística e paisagística em trecho das orlas das praias de Tibau do Sul e Pipa	1.000.000,00
Implantar ancoradouros turísticos em Natal (Pedra do Rosário), Tibau do Sul (Lagoa de Guaráiras) e Maxaranguape (praia de Maracajaú).	3.450.000,00
Implantar recomendações da Avaliação Ambiental Estratégica	1.000.000,00
Projeto de Gestão Integrada para a Orla Marítima – Projeto Orla	
TOTAL PRODETUR II	27.100.353,05

Fonte: Banco do Nordeste, (2013)

Dos dados obtidos na pesquisa realizada no cartório, verificou-se que o primeiro ano estudado (2000), o valor total de investimentos estrangeiros foi de R\$ 784.566,00 e pouco mais de 50 mil m² comercializados. Já em 2008, este valor aumentou para R\$ 25.535.219,00 e comercializados aproximadamente de 81 mil m² (Tabela 7).

Observou-se também que os valores dos terrenos se elevaram, evidenciando significativo crescimento dos investimentos neste período considerado. Os dados revelam que tal crescimento foi realizado principalmente nestes oito anos, mostrando o bom momento que se encontrava o município no que se refere à atração de investimentos.

Nota-se ainda que os dados corroboram a reorientação do modelo que, a partir de 2002, é incentivado no Nordeste do Brasil, inserido em um movimento maior que envolve também grande parte da América Latina, com projetos imobiliários de segundas residências em regiões até então de vasto potencial turístico e ainda com vastos espaços para serem utilizados (ALEDO; GARCIA-ANDREU, ORTIZ, 2013; DEMAJOROVIC *et al*, 2010; SILVA; FONSECA, 2010).

Através dos dados cartoriais, verificou-se no ano 2000, primeiro ano da pesquisa, a presença de investidores procedentes de 4 países (Alemanha, França, Itália e Portugal) que realizaram 20 transações de compra e venda de imóveis. Já no ano de 2008, encontramos investidores procedentes de 12 países (Argentina, Austrália, Estados Unidos, Espanha, França, Holanda, Inglaterra, Itália, Noruega, Portugal, Suécia e Uruguai), realizando um total de 121 transações (Tabela 7).

Comparando-se o período compreendido entre 2000 e 2008, nota-se um aumento significativo de países envolvidos, o total de transações cresceu em 83,47% e o valor transacionado em 96,75%. O ápice dos investimentos ocorreu em 2008 (Tabela 7) e a partir da crise internacional há um decréscimo dos valores investidos. Verifica-se também um desaquecimento das transações de compra e venda de imóveis.

Entre os anos de 2000 e 2006, destacam-se os investimentos provenientes de Portugal, quando os preços estavam mais acessíveis (Gráficos 6 e 7). Comparando-se ano a ano, percebe-se o crescimento dos investimentos, entrada e saída de alguns países investidores. Os portugueses aparecem em todo o período analisado, destacando-se em relação à quantidade de investidores, comparativamente aos demais, especialmente a partir de 2000. O único ano no qual não há a presença de investidores de Portugal é o ano de 2012 (Gráfico 10), destacando-se essa particularidade.

Tabela 7 - Número de transações, nacionalidades e total investidos em Tibau do Sul - 2000/20012.

Ano	Transações	Nacionalidade	Total Investido (R\$)
2000	20	Alemanha, França, Itália e Portugal	784.566,00
2001	12	Alemanha, Argentina, França, Holanda, Portugal	612.761,34
2002	50	Alemanha, Argentina, Espanha, França, Holanda, Portugal, Uruguai	3.603.833,00
2003	35	Argentina, Espanha, França, Itália, Noruega, Portugal	3.027.915,47
2004	51	Bélgica, Estados Unidos, Espanha, Itália, Noruega, Portugal	2.631.650,47
2005	97	Alemão, Argentina, Escócia, Espanha, França, Holanda, Itália, Portugal, Suécia	7.009.148,33
2006	102	Austrália, Argentina, Áustria, Espanha, França, Holanda, Irlanda, Itália, Portugal, Uruguai	15.136.316,00
2007	63	Alemanha, Argentina, Espanha, Holanda, Itália, Noruega, Portugal, Suécia.	8.174.038,00
2008	121	Argentino, Austrália, Estados Unidos, Espanha, França, Holanda, Inglaterra, Itália, Noruega, Portugal, Suécia, Uruguai	25.535.219,00
2009	70	Alemanha, Canadá, Espanha, França, Holanda, Irlanda, Itália, Portugal, Suécia, Uruguai.	10.218.337,00
2010	97	Alemanha, Argentina, Espanha, França, Holanda, Inglaterra, Irlanda, Itália, Noruega, Portugal, Suécia.	17.252.777,00
2011	61	Austrália, Bélgica, Espanha, França, Holanda, Inglaterra, Itália, Portugal, Suécia, Suíça, Uruguai,	6.293.372,00
2012	49	Alemanha, Espanha, França, Irlanda, Itália, Polônia.	4.886.500,00

Fonte: dados da pesquisa (2012).

Após o ápice da crise, em 2008, percebe-se uma diminuição do número de investidores e da quantia inserida no município. Apesar do aumento ocorrido em 2010, os anos seguintes apresentam valores oscilantes e de certa forma indicam um decréscimo paulatino nos investimentos. A quantidade de nacionalidades e as transações realizadas no município também oscilam e mostram um quadro de declínio na atividade, o que nos sinaliza outro fato, a diminuição dos fluxos.

Neste sentido, pode-se afirmar que o investimento em Tibau do Sul é devido principalmente ao ápice de visitação que o município apresenta. Com essa diminuição e a falta de compradores, essas transações diminuem, refletindo não somente na atividade turística, pela falta de visitantes mas também na atividade imobiliária, ao se perceber o aumento significativo de condomínios fechados e/ou abandonados, como o das (Figura 9).

Figura 9 - Condomínio Pipa Paradise. Construções Inacabadas e baixa demanda de vendas.



Foto: Nunes (2013).

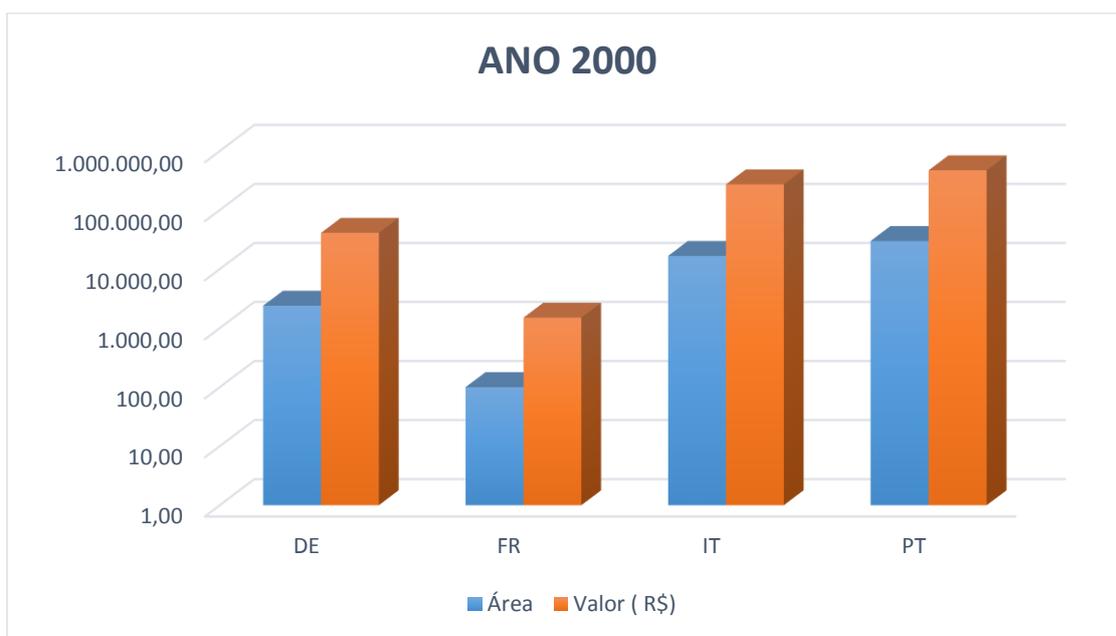
Em 2001, foram contabilizadas 12 transações com pouco mais de R\$ 600 mil investidos, já no ano de 2002, foram realizadas 50 e mais de R\$ 3 milhões e meio em investimentos, porém no ano de 2003, houve um declínio para 35 com pouco mais de 3 milhões investidos. Já no ano posterior (2004), registrou-se crescimento, ocorrendo 51 transações, embora os valores envolvidos não passassem de 2 milhões de reais em negociações e, em 2005, foram encontradas 97 movimentações de compra e venda de imóveis, ultrapassando o montante de 6 milhões e meio de reais (Tabela 7).

A partir de 2009 (Gráfico 9), observa-se a diminuição do montante de investimentos e uma particularidade apresentada é que os investidores advindos da Espanha estão em maior número, comparando-se aos portugueses que de maneira geral eram os maiores investidores na região.

Há, dessa maneira, comparando-se os anos, a diminuição do total investido de aproximadamente mais de 15 milhões de reais entre os anos de 2008 e 2009 e uma redução de mais de 50 transações entre os dois anos. O ano de 2009 é o ano logo após o ápice da crise e sinaliza para a região a diminuição do número de investidores e da quantia inserida no município, com o total de pouco mais de 10 milhões de reais em investimentos. Há novamente um aumento em 2010, com mais de 17 milhões de reais investidos, no entanto ocorre outra grande oscilação em relação ao ano seguinte (2011), com uma queda de mais de 10 milhões, já 2012 não segue diferente e o valor cai ainda mais, para pouco mais de 4 milhões de reais.

O ano de 2012 (Gráfico 10) apresenta uma peculiaridade, pois entre todos os anos investigados encontra-se a presença sempre marcante de investidores portugueses, quando não são os maiores a investirem; no entanto, nesse último ano de análise, não se encontra nenhuma transação realizada por investidores dessa nacionalidade.

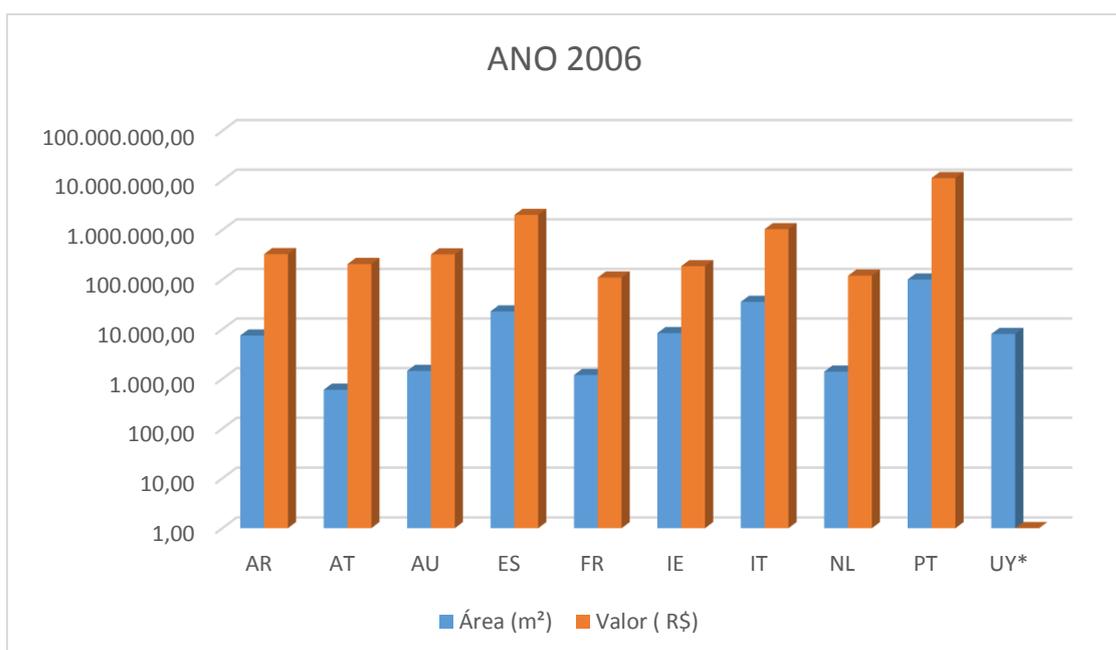
Gráfico 6 - Transações de compra e venda de imóveis por estrangeiros no ano 2000.



DE = Alemanha; FR = França; IT = Itália; PT = Portugal.

Fonte: Dados da pesquisa (2012).

Gráfico 7 – Transações de compra e venda de imóveis por estrangeiros no ano 2006.

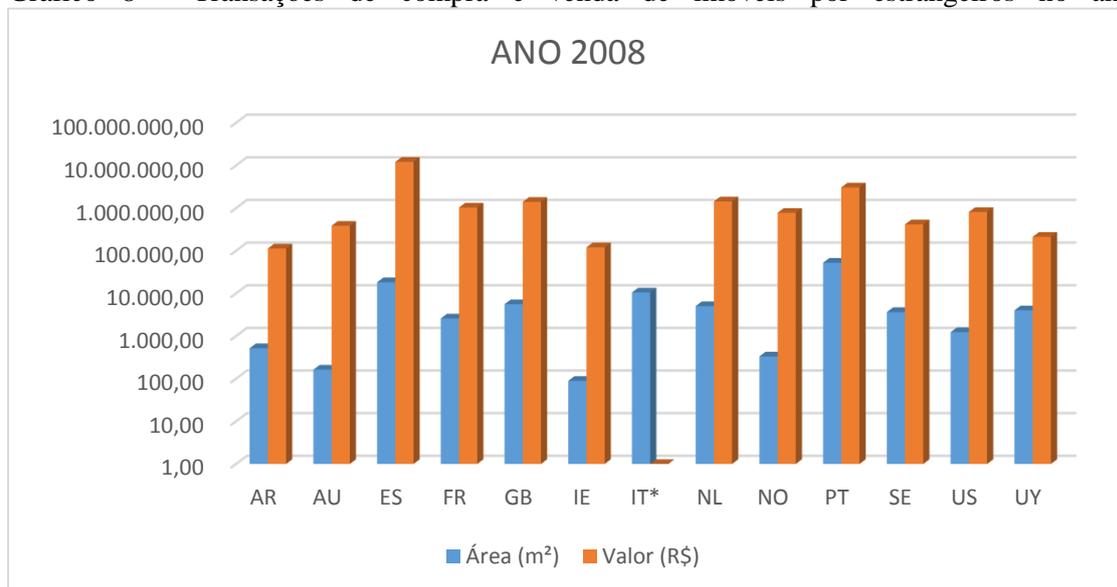


AR = Argentina; AT = Áustria; AU = Austrália; ES = Espanha; FR = França; IE = Irlanda; NL = Holanda; PT = Portugal; UY = Uruguai.

*Valor = Usucapião.

Fonte: Dados da pesquisa (2012).

Gráfico 8 - Transações de compra e venda de imóveis por estrangeiros no ano 2008.

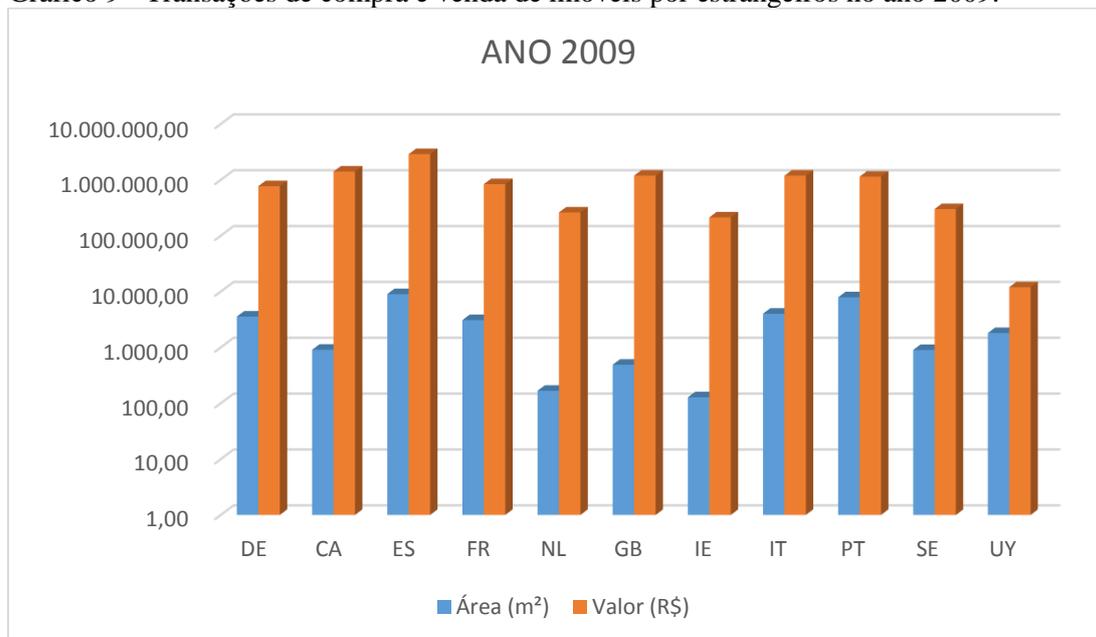


AR = Argentina; AU = Austrália; ES= Espanha; FR = França; GB= Inglaterra; IE= Irlanda; IT = Itália; NL=Holanda; NO= Noruega; PT = Portugal; SE= Suécia; US = Estados Unidos; UY= Uruguai.

*Valor = Usucapião.

Fonte: dados da pesquisa, 2012.

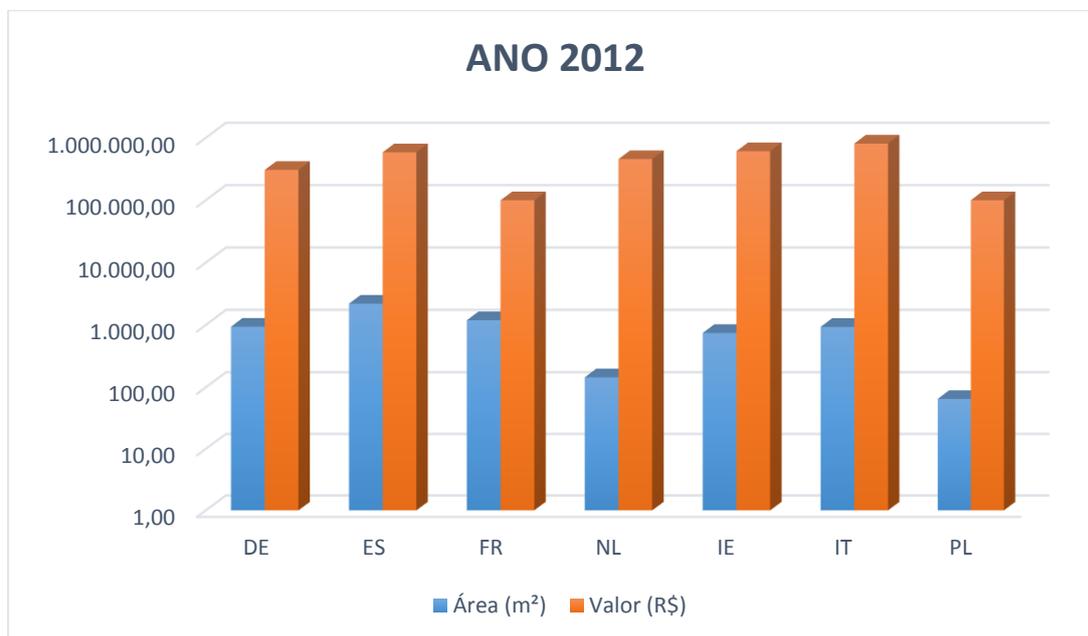
Gráfico 9 - Transações de compra e venda de imóveis por estrangeiros no ano 2009.



DE = Alemanha; CA = Canadá; ES = Espanha; FR = França; NL= Holanda; GB = Inglaterra; IE = Irlanda; IT = Itália; PT = Portugal; SE = Suécia; UY = Uruguai.

Fonte: dados da pesquisa, 2012.

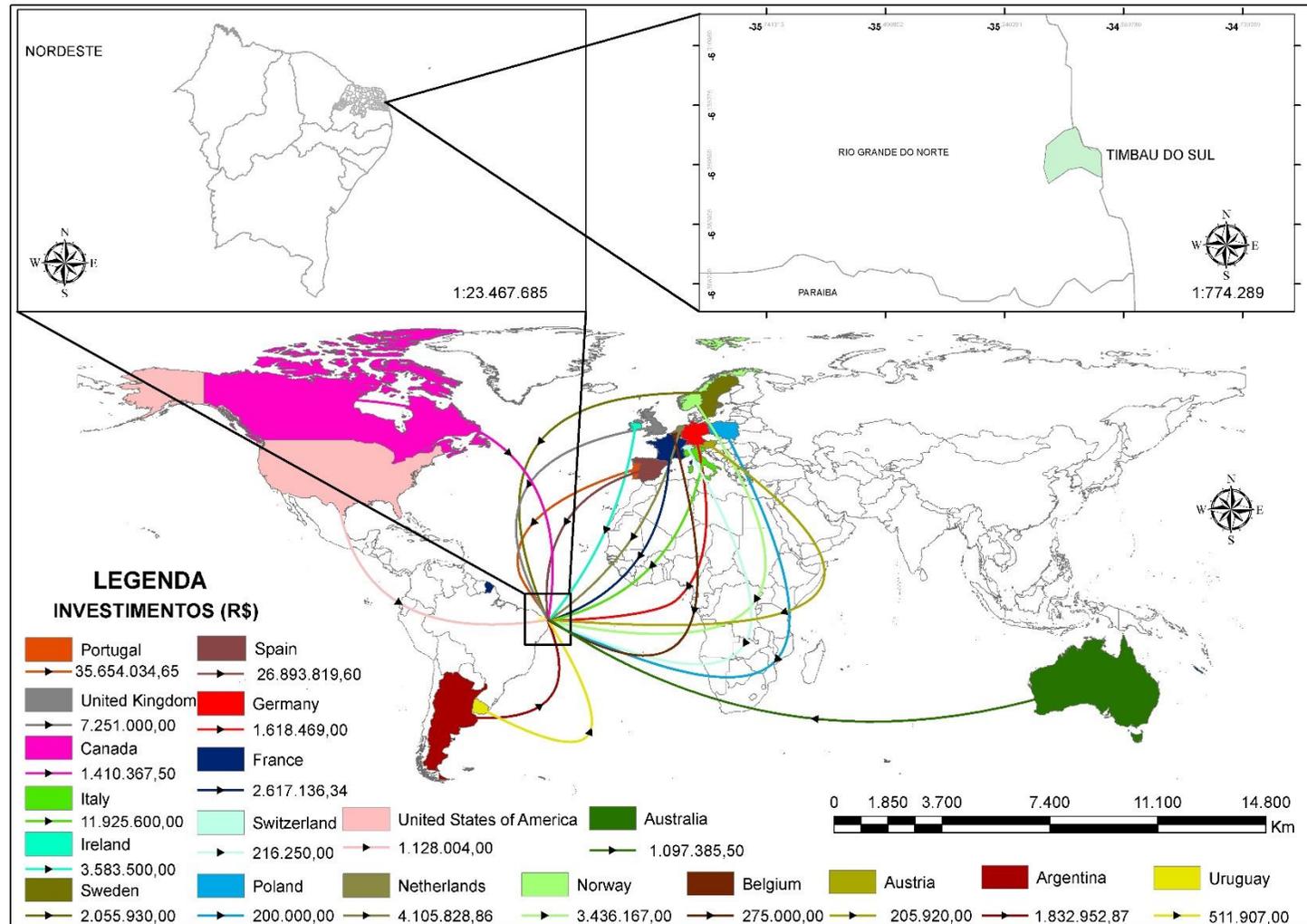
Gráfico 10 - Transações de compra e venda de imóveis por estrangeiros no ano 2012.



DE = Alemanha; ES = Espanha; FR = França; NL = Holanda; IE = Irlanda; IT = Itália; PL = Polônia.
 Fonte: dados da pesquisa (2012).

É possível perceber, a partir do mapa abaixo, a diversidade dos investidores e dos valores investidos no município. Um município com pouco mais de 11 mil habitantes tem seu espaço valorizado a partir da chegada do capital internacional. As terras ganham visibilidades quando o turismo cresce e o fluxo de visitantes aumenta. Tibau do Sul entra no cenário de investimentos imobiliários, provocado pelo aumento do fluxo turístico e sua consequente crise se deve também a retração desse mesmo fluxo (Figura 10).

Figura 10 - Origem dos investimentos e valores investidos no município de Tibau do Sul-RN.



Fonte: Dados da pesquisa (2013). Elaborado por: Valeriano Gomes (2014).

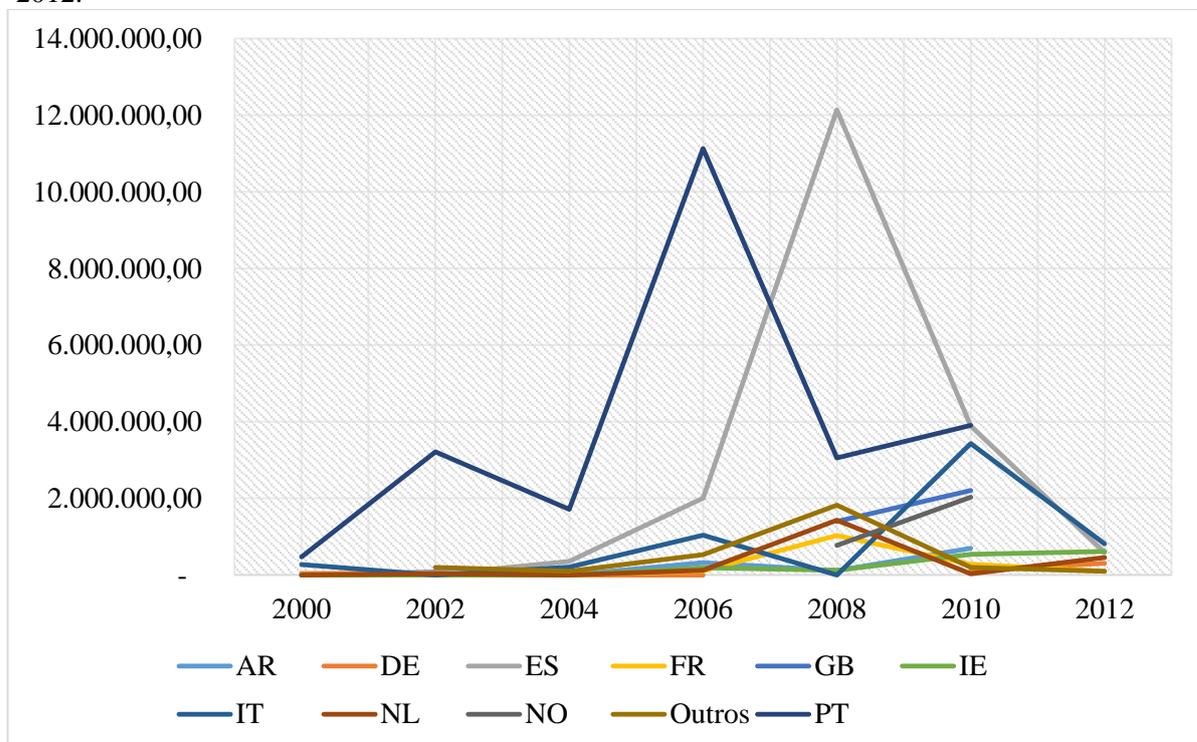
4.5 Principais investidores

O município de Tibau do Sul é um espaço caracterizado por empreendedores de diversas nacionalidades. Do total investigado, constatou-se 20 nacionalidades diferentes, mostrando a multiplicidade de locais que se interessam em aplicar seus rendimentos no município.

Tibau do Sul, assim como diversos municípios costeiros brasileiros, tem sua faixa litorânea tomada por investidores, hotéis e pousadas, na busca pela exploração da localidade. Muitas vezes essa apropriação prejudica o meio ambiente, gera processos de desigualdade social e afeta o município no desenvolvimento do turismo (SILVA; OLIVEIRA, 2013).

Ao se observar o número de investidores internacionais no município (Gráfico 11), constata-se um número acentuado de investidores advindos de Portugal, tendo o ápice de seus investimentos no ano de 2005 e 2006, seguidos pela Espanha e Itália (investidores com transações abaixo de R\$1 mi foram agrupados em “outros”).

Gráfico 11 - Total dos valores investidos, segundo nacionalidade dos investidores (em R\$) – 2000 / 2012.



AR= Argentina; DE= Alemanha; ES = Espanha; FR = França; GB= Grã-Bretanha; IE= Irlanda; IT = Itália; NL= Holanda; NO= Noruega; PT= Portugal.

Fonte: Dados da pesquisa (2013).

A forma predominante dos investimentos são em terrenos, localizados mais próximos à faixa de praia e da área caracterizada como sendo de expansão urbana e turística da região. Na matriz analisada, são apresentados os endereços de localização desses investimentos; no entanto, os endereços fornecidos são ainda de ruas projetadas ou de vias que dão acesso a matas, reservas ou falésias, dificultando sua localização.

O histórico da comercialização dos terrenos se inicia com a compra do terreno feita por brasileiros, em sua maioria nativos, moradores do município que vendem suas propriedades (posse) para outros brasileiros, muitos deles vindos de regiões como Natal-RN e João Pessoa-PB.

No decorrer do tempo, o mesmo terreno é negociado por empresas interessadas, ainda de grande parte brasileiras. Elas somam ao seu capital outros terrenos de outros brasileiros, geralmente da população residente, aumentando o seu patrimônio e consequentemente especulando gradativamente as terras.

Esses especuladores vendem essas terras para estrangeiros, os quais encontram em Tibau do Sul uma forma de investimento na comercialização de terras. Muitos dos compradores tem intermediadores do próprio país de origem havendo uma parceria entre investidores brasileiros e estrangeiros, numa forma de viabilizar a negociação.

Os maiores investidores (em quantidade investida e em número de transações) são os vindos de Portugal, Espanha e Itália. Portugal apresenta o maior número de investidores no município, mostrando uma evolução rápida e um crescimento acentuado em relação aos outros países. A facilidade da língua, o acordo do Brasil com Portugal, a facilidade dos voos, são alguns fatores que justificam a facilidade e o grande número de investidores portugueses em Tibau do sul.

Diferentemente dos outros países, Portugal apresenta, no ano de 2006, o seu maior número de investimentos, atingindo a casa dos 11 milhões de reais, mostrando uma evolução considerável ano a ano. Já o ano de 2008 foi para os investidores de Portugal o ano de maior queda no número de investimentos, representando pouco mais de R\$ 2 milhões de reais. No ano 2010, houve outra queda. Os lusitanos realizaram os investimentos na região em todos os anos, até 2011. No ano seguinte, 2012, não houve uma transação sequer em nome de investidores portugueses, revelando como o país foi afetado frente à crise financeira e como seus investidores retraíram suas aplicações no destino.

4.6 Tipologias de Investimento

A diversidade encontrada nos dados não se limita ao número de investidores e seus países, mas se apresenta também nas tipologias dos investimentos. As modalidades de investimento variam e, de acordo com o tempo, mostram preferências ou especialidades dos investidores no decorrer dos anos.

O número mais expressivo encontrado são os terrenos urbanos, os quais são comercializados em todos os anos analisados. Concomitante a esses, nota-se investimentos em unidades habitacionais, apartamentos, chalés, unidades residenciais entre outras nomenclaturas, muitas vezes de difícil compreensão, que aparecem nas diversas formas que os investidores atuam na localidade. Dentre eles, está a tipologia “condomínio residencial”, que apresenta investidores brasileiros majoritariamente. O público internacional quando investe é através dos terrenos urbanos ou pela aquisição de chalés ou apartamentos dentro dos condomínios e não na criação e oferta de condomínios. Nota-se que o público internacional não foca em especular a terra e dela produzir espaços de valorização, quem os faz são os brasileiros e os vendem para o público estrangeiro.

Logo, analisando a conjuntura dos investimentos realizados no município, junto aos dados obtidos pelo IBGE (2010) (Tabela 8), pode-se observar o crescimento dos domicílios de uso ocasional (segunda residência) em todo Polo Costa das Dunas (exceção Município Senador George Avelino) nas duas últimas décadas (1991 – 2010). Destaca-se o crescimento dessa modalidade de domicílios em Tibau do Sul, de cerca de 280% (Tabela 8), o maior índice, considerando-se todos os municípios do Polo.

Quando analisados em conjunto, pode-se inquirir que o município, ao se caracterizar entre os quais detiveram o maior crescimento de segundas residências e onde o número de investidores cresceu a um certo ritmo, entende-se que grande parte do número de investimentos é realizado em segundas residências.

No mapa da evolução dos domicílios de uso ocasional (DUOs) no Polo Costa das Dunas (Figura 11), pode-se identificar a evolução dos DUOs a partir de estudos desenvolvidos por Fonseca e Silva (2012). Na última década (2000 – 2010), verifica-se a expansão do fenômeno da segunda residência por todo litoral oriental potiguar, inclusive em alguns municípios metropolitanos não litorâneos (Macaíba, São Gonçalo do Amarante, São José do Mipibu). Nesta fase, Tibau do Sul é alvo de vários investimentos destinados às segundas residências e segundo os dados analisados na pesquisa, grande parte deste

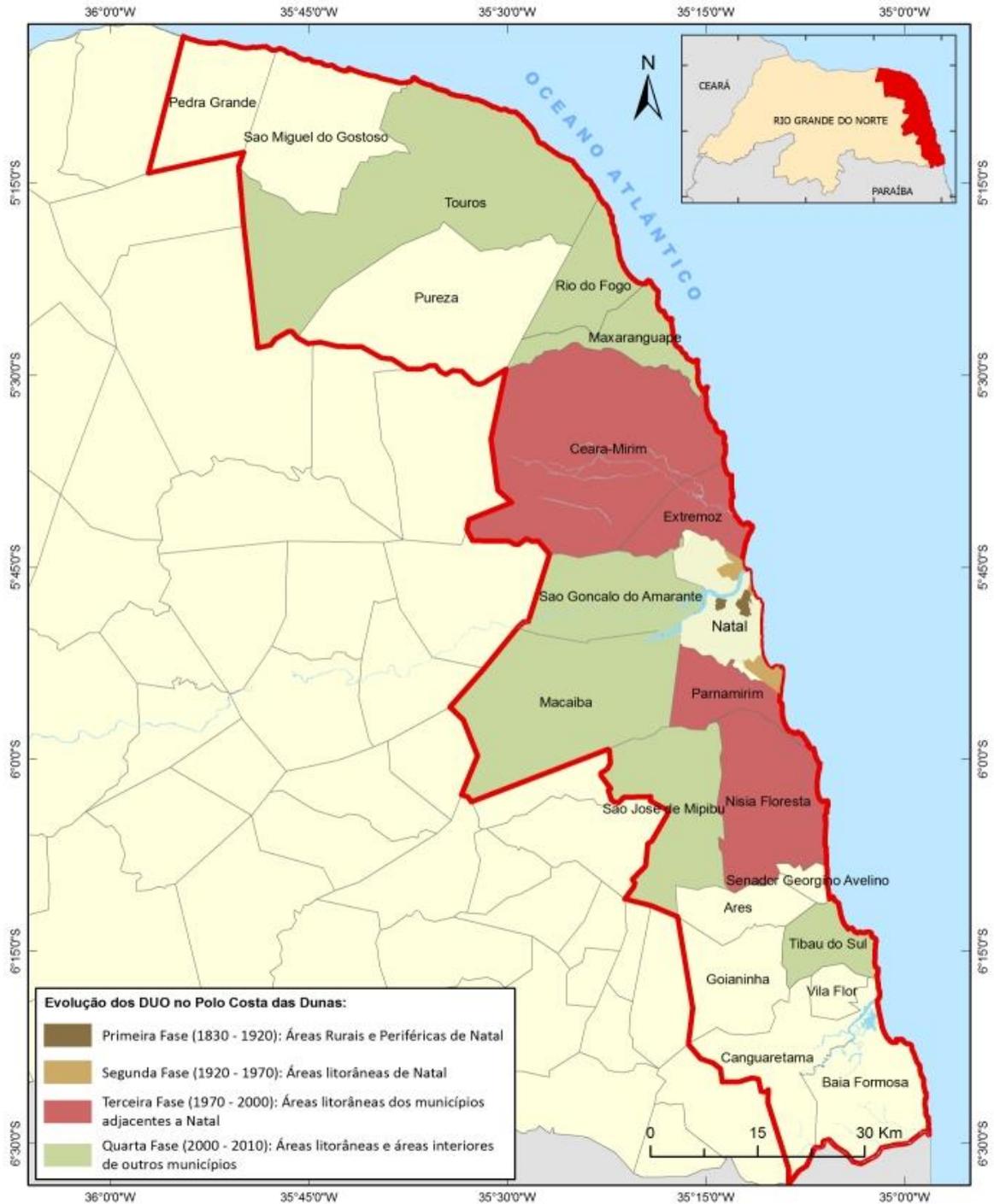
crescimento é decorrente dos investimentos internacionais ocorridos no município na última década.

Tabela 8 - Total de DUOs no Polo Costa das Dunas/RN – 1991/2000/2010.

Municípios	1991	2000	2010	% 1991- 2000	% 2000 - 2010
Arês	-	80	95	-	18,75
Baía Formosa	216	229	306	6,0	33,62
Canguaretama	209	332	485	58,8	46,08
Ceará-Mirim	579	910	1.858	57,1	104,17
Extremoz	1223	2471	4.354	102	76,20
Goianinha	-	60	151	-	
Macaíba	297	535	1.201	80,1	124,48
Maxaranguape	841	980	1.423	16,5	45,20
Natal	1452	2.780	5.850	91,4	110,43
Nísia Floresta	2016	3.442	5.674	70,7	64,84
Parnamirim	887	1.823	4.018	105,5	120,40
Pedra Grande	88	219	267	148,8	21,91
Pureza	-	129	189	-	46,51
Rio do Fogo	0	471	954	100	102,54
São Gonçalo do Amarante	197	503	1.203	155,3	139,16
São José do Mipibú	259	338	642	30,5	89,94
São Miguel do Gostoso	00	131	299	100	128,24
Senador Georgino Avelino	07	35	31	400	- 11,42
Tibau do Sul	168	243	923	44,6	279,83
Touros	480	725	1.194	51	64,68
Vila Flor	-	15	24	-	60
Total do PCD	8919	16451	31141	84,44	89,29

Fonte: IBGE (1991; 2001; 2011).

Figura 11 - Evolução dos DUOs no Polo Costa das Dunas (1830/2010).



Fonte: Fonseca; Silva (2012).

Essa modalidade de investimento, as segundas residências, vai concorrer diretamente com os meios de hospedagem tradicional (hotéis e pousadas), contribuindo para a crise que se estabelece no município, na atualidade, conforme veremos no capítulo a seguir.

5 CRISE E REESTRUTURAÇÃO DA ATIVIDADE TURÍSTICA

A conjuntura anteriormente encontrada no turismo do município caracterizava-se pela presença de investidores majoritariamente internacionais, notadamente o europeu, que possuíam cerca de 80% dos investimentos, de acordo com informações obtidas em entrevista com a secretária de turismo do município de Tibau do Sul em 2012. Atualmente, devido à crise financeira global desde 2008, os investimentos desaceleraram e grande parte do público internacional não mais visita ou se encontra no município.

Dessa forma, o reflexo da crise se manifesta em números através da pesquisa aqui apresentada, tanto no que se refere aos investimentos, como também à visitação. O município, por não apresentar dados concretos de sua visitação, do público-alvo, do inventário turístico, dificulta a análise da destinação. No entanto, há sinalizadores que demonstram que a retração do público atinge fortemente a destinação. Essa dinâmica dentro do município é que vai ser analisada neste capítulo.

A destinação encontra sazonalidade de visitantes, com grande número de hóspedes na época de verão e poucos na baixa estação (período das chuvas). Com o ingresso do turista do perfil europeu, a atividade era mais equilibrada e os hotéis tinham taxas de ocupação maiores.

Com a retração desse público, quem entra na arena são os brasileiros e, também, embora em menor escala, os argentinos, que utilizam os serviços oferecidos em média de dias menor que a do público-alvo anterior. Portanto, verifica-se uma alteração do perfil do turista e do funcionamento da atividade.

É importante ressaltar que a transformação ocasionada na atividade turística em Tibau do Sul não se justifica apenas por conta da repercussão da crise do sistema capitalista, manifestada no destino com a retração de grande parte de seu público-alvo. A crise também é reflexo do modelo de gestão turística do município que não considera as intempéries inerentes à atividade turística, que passa sempre por sazonalidades, por períodos de baixa ou alta visitação. A opção pelo turismo como atividade principal da economia deixa a localidade suscetível a adversidades econômicas manifestadas externamente, especialmente nas áreas emissoras da demanda (DEMAJOROVIC *et al*, 2011).

Krippendorff (2000) também nos alerta que a ausência de planejamento das localidades turísticas pode ter sérias consequências negativas e sugere que se deve evitar a “monocultura” do turismo. É necessário incentivar outras formas de geração de renda e de envolvimento da população local. Uma atividade em uma destinação periférica, dependente

de capital internacional, torna-se extremamente vulnerável a essas reações do mercado que a sociedade vive.

Atualmente, o turismo em Tibau do Sul e na Praia da Pipa é caracterizado por ser um turismo de finais de semana e feriados, com público da esfera regional, principalmente advindo dos Estados de Pernambuco e Paraíba. Esse público possui renda menor do que a apresentada pelo turista internacional que antes vinha à localidade.

O turista da região é, em sua maioria, brasileiro, de classe "C", entre 20 e 30 anos. Os estabelecimentos de hospedagem, para se manterem competitivos na localidade, estão investindo cada vez mais nesse tipo de público, que participa de vários sites de compra, inclusive os de compra coletiva. Eles apontam que o governo municipal e estadual não investem na atividade e não dão subsídios para que o turismo cresça e melhore.

A atividade turística encontrada em Tibau do Sul é de difícil compreensão, uma vez que não há uma sistematização de dados relacionados à atividade, tais como quantidade de entrada e saída de visitantes, números de leitos, número de estabelecimentos de restauração, serviços de agenciamento, transporte. O inventário turístico da localidade não foi finalizado, embora tenha sido iniciado em 2008, quando realizado o projeto “Pipa Planejada⁵”.

A pesquisa tornou-se também dificultada por falta de colaboração dos entrevistados, uma vez que muitos se recusaram a participar das entrevistas, que eram anteriormente agendadas, mas desmarcadas e sem data certa para remarcação. Do total da amostra (31 estabelecimentos), 13 não funcionavam no período da realização da entrevista (baixa estação), ou estavam com o número fornecido para contato (geralmente celulares) desligado.

Quando era retratado que a pesquisa se baseava na avaliação da atividade turística do município e em como o estabelecimento reagira às alterações vivenciadas na crise europeia, alguns se encontraram resistentes em responder com sinceridade; apenas nas entrelinhas das falas é que se percebia a dificuldade encontrada diante da conjuntura atual. A falta de colaboração também foi sentida de 5 entrevistados que se recusaram a participar da entrevista, de modo que, no total, foram realizadas 13 entrevistas.

O interessante de se ressaltar é que, embora de difícil compreensão devido à falta desses dados, o destino se caracteriza, segundo os proprietários e/ou gerentes de estabelecimentos de hospedagem, como um destino em ampla expansão, que passou sim por dificuldades, notadamente entre os anos de 2006 e 2008, mas que agora com o público

⁵ Planejamento Estratégico da Cadeia do Turismo de Tibau do Sul - RN

nacional se reestrutura, devido às ações que estão sendo tomadas para redirecionar o público para lá.

O que podemos observar é que a região sofre com as sazonalidades não somente dos turistas, mas, principalmente, com a falta de continuidade da gestão pública em suas ações. O município, como é característico de tantos outros municípios nordestinos, é carente em áreas como a saúde, educação, excedente em cargos comissionados, entre tantas outras deficiências encontradas no quadro político brasileiro.

A análise de dados aqui apresentada está subdividida em 4 blocos, abordando os seguintes temas: 1) a importância do turismo internacional para a localidade; 2) a atividade de segunda residência e sua relação com a atividade turística; 3) as estratégias e ações desenvolvidas tanto pelos gestores públicos quanto pelos empreendedores para melhoria do turismo local; e, por fim, 4) a visão do público alvo da pesquisa (proprietários e/ou gerentes) acerca da dinâmica recente do fluxo do turismo na região.

5.1 A redefinição do fluxo turístico

O desenvolvimento do turismo em Tibau do Sul é entendido pelos gerentes e/ou proprietários entrevistados como um turismo que cresceu em função de um público internacional. A divulgação, especialização de produtos, a criação de pacotes, os preços em outras moedas, tudo que acontecia na atividade turística da localidade era voltada para um tipo de público alvo: os europeus.

O grande número de portugueses, italianos, espanhóis, fez com que Pipa se transformasse em uma destinação que não era muito acessível aos brasileiros. O destino era formatado para o público que tinha um poder aquisitivo alto, diferenciando-se do público brasileiro. Esse perfil de público é encontrado no município, no início da década de 90 – o chamado "*boom*" do turismo –, que é quando a localidade tem grande número de visitantes, seus meios de hospedagem estão cheios, os turistas estão querendo cada vez mais conhecer e visitar. É o destino da moda, do momento.

De acordo com os entrevistados, com o decorrer do tempo, devido à facilidade encontrada, o turismo trouxe para a região também investimentos. Muitos dos turistas que vieram para esta destinação também trouxeram recursos para adquirir um imóvel, seja ele um terreno ou residência, ou ainda para construir pousadas ou restaurantes. Consideravam Pipa um espaço lucrativo e de fácil acumulação.

A cidade, que era antes uma vila de pescadores, intensifica o processo de urbanização, com melhoria de estradas, criação de sistema de esgotos e muitas construções a todo vapor. Tem o seu espaço alterado tanto pelos visitantes como pela dinâmica socioambiental do município (GONÇALVES, 2011; SILVA; OLIVEIRA, 2013)

Percebe-se a importância do turista para a região quando se observa a fala de um dos donos de hotéis, que relata: "os europeus que trouxeram desenvolvimento para cá. Devemos muita coisa a eles". Isto sinaliza que o desenvolvimento da localidade é advindo da visita do turista europeu. Esse, de acordo com as falas dos entrevistados, é quem traz o seu modo de vida e insere na região uma melhor forma de se viver, mais urbanizada, com atrações turísticas, passeios, restaurantes, entre outras.

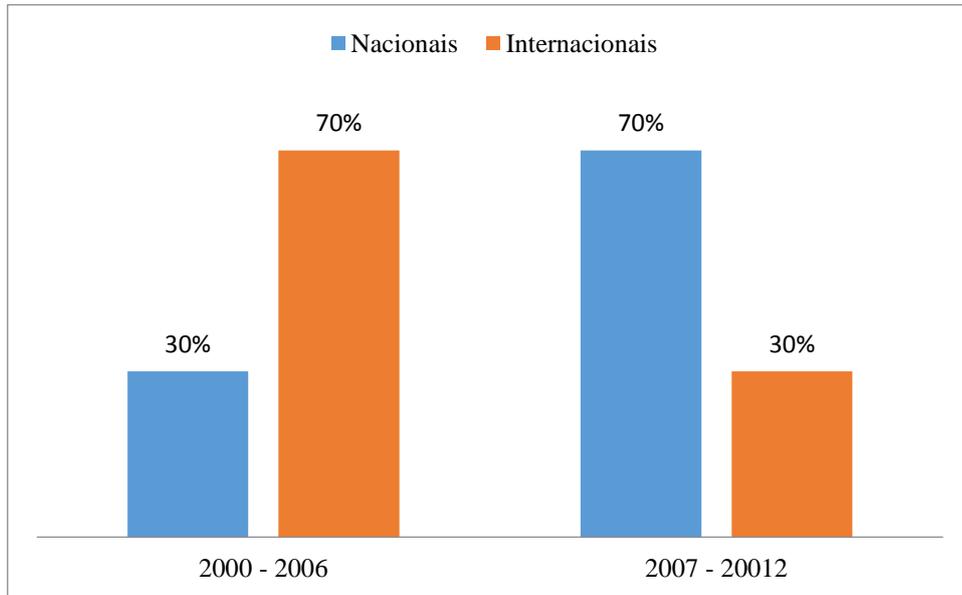
Na análise sobre a destinação, os agentes pesquisados não levam muito em consideração as alterações vivenciadas e como isso reflete na localidade. Entende-se que com o europeu o período turístico era bom e que sem ele é ruim, o que revela uma percepção pontual da situação vivida.

O público internacional tem para a cidade não só uma importância econômica, pois, segundo os entrevistados, trouxe para a Pipa urbanização e desenvolvimento. O crescimento de estabelecimentos comerciais e restaurantes está atrelado à chegada do público estrangeiro na localidade. Corroborar-se a ideia de que o europeu é quem tem a superioridade na forma de vida e organização da cidade, trazendo à destinação essa qualidade, o que faz com que atribuam sua chegada como algo positivo.

Quando questionados a respeito da origem do público que visitava a destinação no período antecedente à crise econômica entre 2007 e 2008, a resposta obtida foi que a maioria do público que se encontrava na localidade era um público notadamente internacional, com cerca de 70% dos *check in* e de 30% pelo nacional (Gráfico 12). Desse período, os que se caracterizavam como público internacional eram advindos de países da Europa, principalmente de Portugal e da Espanha, e os nacionais dos estados como Rio de Janeiro e São Paulo.

Já quando questionados sobre o período posterior à crise, grande parte dos entrevistados alegam que esse número se reverteu. O público majoritário que visita o município se caracteriza por ser nacional, agora advindo de regiões mais próximas como Pernambuco e Paraíba.

Gráfico 12 - Origem dos turistas, segundo pessoas entrevistadas, em Tibau do Sul - RN.

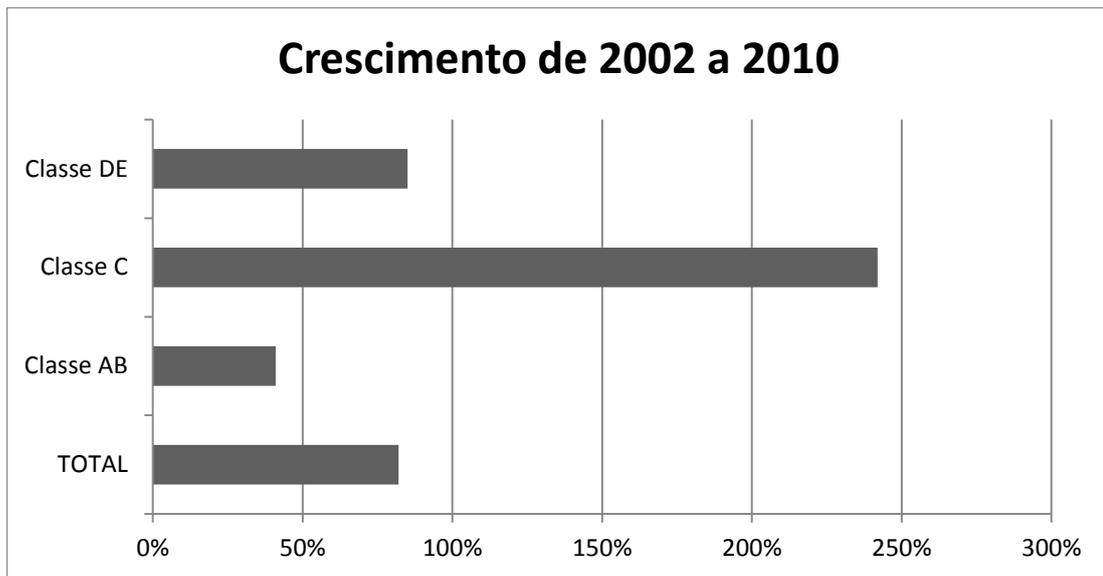


Fonte: Dados da pesquisa (2013)

Uma das principais justificativas apresentadas por 12 dos 13 entrevistados para essa mudança de público é a crise na Europa. E, somado a isso, o cancelamento de voos charter para Natal, o que, segundo os entrevistados, também facilitava a chegada dos estrangeiros. Percebemos, então, que a mudança de público da região foi ocasionada pela dinâmica do mercado capitalista e que a chegada do público brasileiro se deve também por conta das oscilações do mercado.

No Brasil, o avanço da classe "C" fez crescer o acesso do brasileiro a viagens (Gráfico 13) e sua presença se faz sentir agora nas destinações. Tanto a oscilação do mercado internacional, quanto à melhoria da renda dos brasileiros repercutem na localidade. Pipa se torna um destino do brasileiro por também apresentar uma redefinição. Essa mudança ocorre a partir do momento que esses proprietários recalculam suas tarifas e/ou lançam promoções em sites de compra coletivas, as quais, também pelo valor de mercado, atraem esse público que cresce em capacidade de compra.

Gráfico 13 - Crescimento da quantidade de viagens por classe social.



Fonte: Cury(2011).

O acesso do público da classe "C" ao mercado de viagens e turismo cresceu 247% entre os anos de 2002 e 2010 (CURY, 2011). Esse fato se faz refletir também na região de Tibau do Sul. O poder aquisitivo da classe C aumenta, mas o que influencia o crescimento do acesso desse público à destinação é a diminuição dos preços. O que se avalia é que o mercado tanto atrai como expulsa esse tipo de público. Neste momento, pelo qual a localidade passa como destino turístico, torna-se interessante atrair esse público para a manutenção de certa margem de lucros, mas este acaba não sendo o foco dos empresários.

Durante a realização das entrevistas, muitos se queixam desse tipo de turista e ficam em um movimento saudosista de quando a praia da Pipa era tomada por europeus: era um momento melhor, mais organizado. O que se vê é que os proprietários ou gerentes do estabelecimento de hospedagem estão desconfortáveis com essa situação, mas por conta do poder aquisitivo desse público e a necessidade de vendas e lucros, fazem o destino se modificar ao alterar o tipo de turista. O mercado dita todas as regras do jogo.

Outro reflexo sentido por essa destinação, devido à mudança do público internacional, é revelado através da diminuição do número de empregos na atividade turística. Todos os entrevistados afirmam que a alteração na dinâmica da atividade acarretou a diminuição do quadro de funcionários em seus estabelecimentos, com diminuição do número de gerentes, recepcionistas, pessoal de limpeza e segurança. A alteração da atividade refletiu-se em vários aspectos da sociedade e como afirma Coriolano e Fernandes (2007, p. 141), "é necessário averiguar o alcance e a distribuição dos impactos (positivos e negativos) da atividade em todos os seus envolvimento".

A crise vivenciada pelos países europeus é sentida na destinação através da nova configuração do tipo de turismo realizado, anteriormente voltado a um público de poder aquisitivo mais elevado, que consumia outros tipos de produtos. Essa nova configuração se reflete na forma de organização da cidade, na vida da população através da mudança e/ou retração das formas de sua ocupação.

A atividade turística é desenvolvida de modo a garantir o máximo de lucro possível, como toda atividade capitalista; e para tal, ela se vale de vários artifícios para o seu objetivo principal, quer seja a mudança de público, a diminuição de salários ou a demissão de seus funcionários. Essas são algumas das formas encontradas pelos empreendedores para garantir que seus estabelecimentos continuem a funcionar, apesar dessas alterações.

Embora haja um quadro de certa alteração que complica a administração de seus estabelecimentos, quando os empreendedores foram questionados sobre como avaliam o turismo atualmente, detecta-se uma perspectiva positiva para ele e para a destinação. Os mesmos vislumbram um turismo que, apesar de não estar como antes, ainda tem muito o que explorar, ou seja, há esperança de continuidade da atividade, devido principalmente à natureza exuberante do local e também à melhoria da renda dos brasileiros.

5.2 Segundas residências e o turismo

O imóvel de segunda residência pode ser classificado como casa de temporada, de praia, de campo, chalé, cabana, rancho, sítio ou chácara de lazer, caracterizado por ser uma propriedade particular, utilizado de forma familiar durante uma temporada (geralmente nos períodos de férias do verão) e por pessoas que têm residência permanente ou principal em outra localidade (TULIK, 2001). Já o IBGE, a partir dos anos 1970, classifica-o como Domicílio de Uso Ocasional (DUO), diferenciando-o, assim, de domicílio fechado.

O fenômeno no município assume um papel bastante relevante, pois apresentou, no ano de 2010, o maior crescimento desse tipo de imóvel no Estado do Rio Grande do Norte (IBGE, 2010). No entanto, do total de entrevistados (13), apenas sete souberam opinar a respeito dos domicílios de uso ocasional, por identificá-lo como um fenômeno pequeno e insignificante, fato que não é real.

Compreende-se que o fenômeno tem suas implicações no território do município, quando este turista que vem para o lazer passa a ter uma propriedade no local, ocasionando transformações não só espaciais, mas também ambientais, sociais e culturais (DEMAJOROVIC *et al*, 2011). Ao alterar a dinâmica ambiental, altera e reconfigura a

atividade turística, pois essa se utiliza da natureza para sua comercialização, afetando outros setores da economia. O mercado imobiliário adentra no cenário do município, no entanto, embora haja aspectos positivos, há vários aspectos negativos que também são elencados pelos entrevistados.

Dos dados extraídos, constata-se que as segundas residências, ora vistas como concorrentes desleais dos estabelecimentos credenciados como hospedagem para turistas – análise corroborada por Aledo, Mázon e Matecón (2007), que chamam o turismo residencial de “concorrente desleal da hotelaria” –, ora são vistas como uma forma de hospedagem que não concorre com os estabelecimentos hoteleiros ou pousadas, por apresentar um público diferenciado, fato também verificado com os gerentes e donos de hotéis em pesquisa feita por Lima (2010), que analisou a visão dos gerentes da cidade de Natal-RN sobre o fenômeno.

Os domicílios de uso ocasional em Tibau do Sul se caracterizam também pelo fato de a grande maioria de seus proprietários serem provenientes da leva de turistas europeus que visitavam à praia, levados pela facilidade de compra e venda de terrenos e/ou imóveis.

Há, no entanto, novas configurações no território. Os domicílios estão apresentando duas características necessárias de avaliação a partir das respostas encontradas: 1) as casas de veraneio estão sendo compradas por brasileiros, que após a crise apresentam um preço mais baixo; 2) a possibilidade de estarem alugando as residências secundárias para terceiros e as mesmas serem utilizadas como uma forma de hospedagem mais barata. Os entrevistados nos trazem essas duas realidades que ocorrem em Pipa a respeito das segundas residências.

Conforme Fonseca e Lima (2012 p.17) afirmam, “a segunda residência assume dupla funcionalidade para os seus donos: 1 – um local para descanso; 2 – um investimento rentável que pode ser administrado por ele mesmo ou empresa especializada”. Os dados apresentados confirmam essa realidade, pois os entrevistados afirmam que as segundas residências são utilizadas para o lazer e que também algumas são utilizadas para aluguel a terceiros.

Quatro dos entrevistados concordam que a segunda residência concorre com a hotelaria convencional de forma desleal, pois não pagam os impostos devidos de um estabelecimento comercial, como uma pousada ou um hotel, e conseguem manter um preço mais barato do que o deles. Ao não pagar esse imposto devido, esses estabelecimentos, quando alugados para terceiros, oferecem um baixo custo, o que torna difícil a competição com esse público, haja vista os insumos de um estabelecimento hoteleiro serem maiores que os de uma casa com quartos alugados (Aledo; Mázon; Matecón, 2007).

Outros três entrevistados asseguram que a procura por aluguel de segunda residência não concorre com seus estabelecimentos por apresentarem um público diferente, que não busca um serviço mais personalizado, e sim um espaço mais barato.

Alega-se também que o proprietário da segunda residência fica geralmente mais tempo na região, ocasionando uma ligação mais forte com os locais, e que, por ficarem mais tempo, não consomem como um turista convencional. Esta informação corrobora a afirmação de Sanchez (1985), de que o uso repetido das segundas residências e do mesmo espaço cria um vínculo territorial e psicossociológico. Ao se estabelecer por mais tempo, esse público gira uma economia mais diversificada, similar ao que faz o residente do município, pois utiliza do supermercado, do posto de gasolina, entre outros, girando assim um pouco mais de recursos na localidade.

Quando questionados sobre a procedência dos donos das segundas residências, muitos não sabiam responder, mas a grande maioria afirma que são de públicos estrangeiros, que no auge da atividade turística em Pipa compraram e investiram na cidade.

Para os gestores e/ou donos de estabelecimentos convencionais de hospedagem, o fenômeno das segundas residências no município é de difícil compreensão, assim como dimensionar o quanto esse serviço é utilizado e se ele concorre com seus estabelecimentos. O que se percebe é que o público entrevistado não dá a atenção devida à expansão desse fenômeno que vem ocorrendo na cidade e alterando a dinamicidade da atividade.

5.3 Estratégias e ações para o turismo local

A atividade turística local é avaliada por todos os entrevistados como passível de melhora. Devido à insatisfação com a diminuição do número de visitantes e o baixo número de hóspedes, a busca por mais ações do Governo Municipal são requeridas. No entanto, ao serem questionados sobre as ações que o *trade* local realiza para a melhoria dessa realidade, eles dizem que muito pouco é feito.

A Associação dos Hoteleiros de Pipa tem 13 membros, de acordo com o Presidente da Associação. Segundo a Prefeitura Municipal, há no município aproximadamente 140 meios de hospedagem, entre hotéis, pousadas, campings e albergues. A organização dos empresários é precária e não há uma forma de se defenderem das intempéries do mercado, pois, estando isolados, a situação é ainda mais complicada.

A interação entre agentes em comunidades que atuam em conjunto, com relações não apenas de parentesco, mas institucionalizadas, é demarcada pelo tempo e por objetivos

comuns. Pessoas com objetivo determinado individualmente, unidas coletivamente, criam e formulam uma forma de interação e crescimento mútuo.

Procurando melhorar o fluxo de hóspedes, 10 dos 13 entrevistados utilizam a ferramenta dos sites de compras coletivas. Esse aparato é utilizado quando se diminui o valor da tarifa, que geralmente é aplicada em uma diária do estabelecimento, com limitações de uso. Ele pode ser utilizado por poucos dias ou fora de datas comemorativas, o que garante ao estabelecimento sua utilização mínima, garantindo a entrada de alguma divisa.

Ainda sobre o que seriam compras coletivas, Ferreira e Andrade (2012, p. 5) expõem:

Mas afinal como é o processo de compras coletivas? Esse processo inicia-se com a contratação de um site de compras coletivas por parte da empresa que pretende anunciar um produto. Esse produto deve necessariamente ser anunciado com um desconto que pode variar de 50% a 99%, mediante um pagamento de comissão à empresa responsável pelo site que varia de 25% a 50% da receita total auferida com as compras coletivas, uma vez que esta aproxima o anunciante, facilitando a transação.

Em relatório anual sobre os comércios realizados na internet, a organização “e-bit” relata que o comércio de compras coletivas tem realizado cerca de 4% das transações efetuadas no mundo, e que estas estão relacionadas a hotéis e viagens. Isso revela que esse segmento de comercialização de preços do turismo é crescente e está sendo amplamente utilizado.

Apesar do número significativo, em pesquisa realizada por Ferreira e Andrade (2012), constatou-se que o retorno financeiro dessas ações é muito pequeno e que serve, na verdade, como um bom mecanismo de marketing para os estabelecimentos e não como uma forma de melhoria da demanda e crescimento de número de hóspedes. Isso se acentua quando se trata de pequenos meios de hospedagem, como as pousadas, por terem poucas unidades habitacionais, o volume de quartos ocupados ser menor, o que provocam retorno minimizado.

Outra ação implementada pelos agentes turísticos do mercado em Tibau do Sul foi a busca de acordos com operadoras de turismo, as quais também fornecem preços baixos para terem uma movimentação financeira mínima, o que faz como que o hotel se mantenha em atuação. As operadoras trabalham como terceirizadas pelas empresas e ganham um alto percentual em cima do valor cobrado da diária (média de 40% dos valores aplicados nas tarifas).

As dificuldades encontradas em Tibau do Sul aumentam em ocasião da falta de atuação em parceria. Cada um utiliza de sua própria estratégia, devido à concorrência ser

elevada – o que leva a trabalhos pulverizados e de pouco efeito com relação aos problemas enfrentados por seus estabelecimentos.

Quando questionados sobre as estratégias que o poder público utiliza para a melhoria ou incremento do turismo na destinação, os entrevistados as analisam como sendo insatisfatórias, pois consideram que os gestores públicos fazem muito pouco para a divulgação do destino e que suas ações são descontinuas, o que dificulta a atividade. Citam como ações positivas a realização de eventos esporádicos, que trazem grandes movimentações à cidade; no entanto, são organizações pontuais, que não resolvem o problema de ocupação a longo prazo.

5.4 Dinâmica recente do fluxo do turismo

Sob o olhar do turismo na região de Tibau do Sul, o município é dividido entre a sede (Tibau do Sul) e a Praia da Pipa. A região da praia é valorizada por obras de infraestrutura, como a estrada que liga diretamente Goianinha a Pipa, desviando a passagem dos carros da sede municipal, as obras de saneamento básico e a reestruturação do calçadão da orla (PRODETUR II). Tais investimentos vêm facilitar e atrair empreendimentos na praia em detrimento da sede do município.

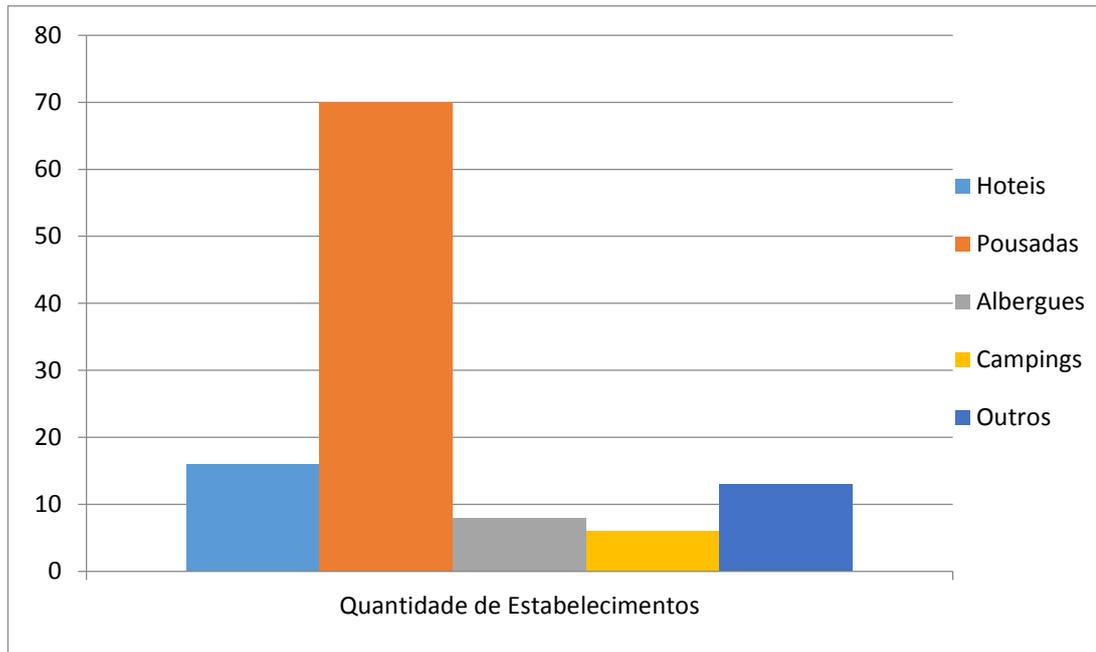
Essa divisão entre a sede municipal e a praia foi detectada a partir das respostas dos questionários aplicados. Quando se questionava aos entrevistados localizados na Praia da Pipa a respeito de Tibau do Sul, alguns não sabiam sequer responder, pois separavam as áreas como se não houvesse qualquer ligação.

O município com pouco mais de 11 mil habitantes é dividido entre a sede e a praia da Pipa. Os dois com a atividade turística como a predominante, no entanto diferenciadas, tanto pelo público quanto pelas ações do Governo.

“A relação não é cidade-campo, e sim periferia dominada e centro dominador” (LEFEBVRE, 1976, p. 87). A Praia da Pipa atua como dominante, diferenciando-se do centro administrativo, o qual passa a ser um espaço coadjuvante frente aos investimentos, infraestrutura e espaços especializados que a praia oferece.

Em relação à dinâmica da atividade turística na localidade, o quadro de estabelecimentos de hospedagem do município apresentou, no ano de 2013, aproximadamente 140 estabelecimentos, segundo dados fornecidos pela Secretaria de Turismo do Município, com as regiões da Praia da Pipa e da sede municipal (centro) com a maior concentração desse número de estabelecimento (Gráfico 14).

Gráfico 14 - Número de estabelecimentos de hospedagem em Tibau do Sul – RN.



Fonte: Dados da pesquisa (2013).

Analisando a conjuntura atual do turismo encontrada em Tibau do Sul, um proprietário de pousada na praia da Pipa ressalta:

O turismo caiu geral. Aqui no Nordeste nós dependemos muito do europeu. Quando o europeu tinha (fazendo sinal do dinheiro) o centro tava lotado. Que a pousada você depende no mínimo 50 %, se depender do brasileiro não dá 50%. Por que o pessoal da região, tem gente da região que vem de Natal, João Pessoa, Recife, mas é uma diária só. Eles vem no sábado, voltam no domingo. É uma diária só. Aí não compensa. E os outros dias? Você tem que ter pousada que tenha movimento fixo, no mínimo 3 ou 4 vezes por semana. Ai dá alguma coisa, falta um pouco de estrutura.

Como dito no relato acima e corroborado pelos outros entrevistados, o público que vai atualmente para a região são os oriundos de cidades circunvizinhas, de Recife e João Pessoa, devido o acesso do público à BR 101, recentemente duplicada, que liga Paraíba e Pernambuco ao Rio Grande do Norte. Essas ações governamentais também incrementam o mercado turístico da região, levando um público que muitas vezes não frequentava a localidade.

O incentivo ao turismo doméstico não é realidade apenas no município. A divulgação e propaganda das localidades para o público nacional é encontrada e adotada em diversas destinações do país, como constatada em reportagem realizada em 2008 pelo portal Bol de notícias sob o título “Turismo nacional é alternativa para enfrentar reflexo da crise mundial”.

Ela retrata o posicionamento e a decisão dos agentes turísticos frente a diminuição do fluxo internacional no Brasil.

Com as eleições de locais a serem desenvolvidos e outros a serem explorados o Estado age a favor das classes já dominantes e reforça a segregação nas cidades. Nas palavras de Coriolano e Silva (2007): “(...) ressalta-se o papel determinante do Estado Burguês nesse processo, posicionando-se abertamente a favor das classes dominantes, dos empresários do turismo, dos proprietários de terra, dos agentes imobiliários” (p. 53).

O Estado cria as vias que dão acesso ao investimento do mercado, entrando com as infraestruturas, embora a atividade ainda esteja em reformulação. Vê-se o papel primordial das políticas públicas para o crescimento desses agentes.

A avaliação que se tem desse novo momento é a de que o turismo irá se sustentar pelos próprios brasileiros e que na nova configuração emergente ocorrem mudanças inclusive na empregabilidade do setor, como com a contratação de trabalhadores argentinos.

hoje temos um turista diferente, diria um novo momento, não ampliação, mas um novo momento, a maioria dos turistas hoje que vem para cá, hoje, são argentinos. Os argentinos estão também passando por dificuldade e eles estão migrando para cá. Hoje, com o livre transito do MERCOSUL, né?! Eles vem morar mesmo, procurar emprego, eu tenho observado mesmo no dia a dia de ir a um restaurante que um garçom que era brasileiro, nativo e agora um argentino (grifo meu).

Nessa nova configuração do turismo em Tibau do Sul, entra na arena novos agentes de trabalhadores do mercado turístico. A população perde, dessa maneira, postos de trabalho, embora em posições muitas vezes desfavoráveis, no entanto em uma condição que mantém uma pequena renda. Com a crise que afeta não somente a Europa, mas grande número de países da América Latina, pessoas oriundas de outros lugares, tal como da Argentina, tomam lugar dos nativos em ambientes de trabalho (ALEDO TUR; GARCIA-ANDREU; ORTIZ, 2013).

Outra característica interessante que podemos ressaltar, relacionada à atividade turística em Pipa, é a evasão escolar dos adolescentes. Segundo a Secretária de Turismo do Município de Tibau do Sul, o índice era altíssimo, devido aos jovens estarem empregados e não terem condições ou vontade de estudar e participar das aulas. No entanto, tal quadro vê-se modificado. Como o número de empregos diminuiu por conta da crise, eles veem a necessidade de ter escolaridade mínima para poder angariar algum emprego no futuro.

Dentro dessa arena de mudanças, entram acordos e tentativas de recuperação da economia e da atividade turística. O mercado busca alternativas para o turismo ser rentável e

fugir um pouco de tais ameaças. Ações como acordos com grandes operadoras como a CVC (Figura 12) e vendas em sites de compra coletiva (Figura 13) fazem parte da nova forma de rentabilizar dentro da atividade. Empresas antes voltadas para os grupos europeus ou de tarifas e públicos seletivos veem-se como alternativa para a rentabilidade do seu negócio investir em divulgação e pacotes promocionais, o que modifica o seu público-alvo e consequentemente seu lucro.

Figura 12 - Pacote turístico da empresa CVC.



Fonte: www.cvc.com.br

Figura 13 - Pacote turístico em site de compra coletiva.

Refresque-se em Tibau do Sul/RN: Praia da Pipa por 2 ou 4 noites para 2 pessoas + café da manhã, a partir de R\$ 169, na Pousada Nativos – parcele sem juros

Compre agora!

Valor: A partir de R\$ 169,00

Desconto 66%	Você economiza R\$ 331,00
--------------	---------------------------

Presenteie um amigo

Esta oferta pode ser adquirida nas próximas: **2 dias 11:42:36**

AEREO NÃO INCLUIDO

Destaques **Regras**

Fonte: www.groupon.com.br

Os sites de compras coletivas trazem um público de outra faixa de renda para a destinação. As tarifas acessíveis levam esses turistas a consumirem o hotel, no entanto, estudos comprovam (FERREIRA; ANDRADE, 2012) que pouco deixam na localidade. A discussão aqui não seria do acesso dessa população ao turismo, mas a forma como o turismo é

realizado, objetivando o lucro e o crescimento financeiro, tornando pouco viável esse tipo de prática.

Pacotes fechados com a CVC trazem uma concorrência desleal com os estabelecimentos que não conseguem ou não querem entrar no acordo com a maior operadora do país. De acordo com a pesquisa realizada para o estudo da competitividade do mercado turístico brasileiro, em 2007, no ramo de agências e operadoras de viagens, constata-se que a CVC é responsável por cerca de 60% dos pacotes turísticos realizados no país, o que demonstra o poder de mercado que a operadora apresenta, levando empresas pequenas ou médias da região a perderem cada vez mais espaço de comercialização (BRASIL, 2007).

A operadora age de forma abrupta em uma localidade sensível no que se refere ao ambiente natural e de pouca infraestrutura para grandes grupos, levando para uma localidade sensível, que tem como perfil um turismo de pequenos grupos, ônibus repletos para consumir dias de sol e mar nas praias da cidade.

Quanto a Tibau do Sul, como a atividade foi iniciada por incentivo do mercado e principalmente pela procura de sua natureza, este município anteriormente destinava suas ações de divulgação e marketing para os turistas internacionais, um público específico que interessava ao mercado naquele dado momento. Com essa alteração, torna-se necessário também uma mudança de ações de comercialização do destino.

O Município não detém um inventário turístico. Esses dados são imprescindíveis para uma gestão eficiente e para o desenvolvimento do turismo na localidade. A secretária de turismo do município de Tibau desabafa:

Por que eu senti muita dificuldade aqui, eu cheguei não tinha dado nenhum. O que chega de gente aqui perguntando e a gente não sabe de nada. Não tínhamos nem computador a secretaria anterior quem comprou. Hoje mesmo, nessa casa que estamos (a sede da secretaria) a dona da casa já pediu ela de volta. Teremos que fazer a mudança da secretaria para onde éramos antes no portal de informações turísticas. É muita coisa em volta que não depende só da gente.

O que se encontra na cidade é a iniciativa privada, promovendo e tentando enfrentar tais dificuldades encontradas. Como foi realizado o projeto Pipa Planejada, com auxílio do SENAC- RN, houve uma série de reuniões, as quais os empresários buscavam organizar e ordenar a atividade da melhor maneira. No entanto, não houve sucesso, devido à descontinuidade e acirrada competitividade. Após o período que fora aplicada as entrevistas, a prefeitura municipal retomou o um projeto de planejamento do turismo na cidade que teve as

atividades iniciadas em 2008, numa parceria com o Serviço Brasileiro de Apoio às Pequenas e Médias Empresas - SEBRAE – RN, visando organizar e planejar o turismo em Pipa.

O projeto estava parado desde então. Em 2013, a Secretaria de Turismo do Município retomou os projetos de planejamento e instaurou grupos de ações. O Pipa Planejada, agora retomado, busca planejar as ações do turismo na localidade até o ano de 2023. A metodologia utilizada foi a de convocar os agentes turísticos, envolvidos no mercado da atividade, como agentes de viagens, donos de restaurantes, hotéis e pousadas, para juntos pensarem como querem e o que querem realizar no turismo da cidade, criando 6 grupos de interesses, como o de Meio Ambiente, Infraestrutura, Gestão, Turismo, Plano Diretor e Educação. Destes, seriam criados planos de ações que seriam tomadas para a melhoria e o melhor direcionamento das questões levantadas.

No Grupo de turismo, foco desse trabalho, foram identificadas 4 ações prioritárias: 1- continuar o inventário do turismo do município; 2- identificar o tipo de turista atual que é encontrado no município e saber qual o tipo de visitante que querem para o destino; 3- quantificar o fluxo turístico; 4- realizar um plano de divulgação e marketing; 5- sensibilizar e captar voluntários para as ações do turismo.

O que se compreende com essas ações promovidas pela prefeitura do município é que o mercado dita as regras de como a atividade turística será organizada. A atual situação do município, discutida em reunião com a secretária de turismo, é a de buscar melhorias e de modificar a forma que a localidade está vivenciando essa crise. No entanto, as condições para a melhoria não levam em conta a população local.

A atividade é ditada conforme a necessidade do mercado. Ele é quem redige as regras e como será feita a exploração do local, tendo o apoio e o incentivo do Estado. A compreensão do turismo como um fenômeno que atinge uma série de fatores só é alcançada quando afeta o mercado. Mais uma vez, a população é esquecida e apenas recrutada quando necessitam de público para trabalho.

Os agentes do mercado e o poder público local se veem obrigados a repensar a atividade em vias de rejuvenescimento, como analisado por Butler (1980). Vê-se que os fatores que influenciam o ciclo de vida de uma destinação são maiores que os apresentados pelo grupo de entrevistados. Desse modo, é necessário pensar a atividade em todas as suas variáveis, a social, ambiental, cultural e econômica.

Percebe-se, assim, que o ciclo de vida da destinação Tibau do Sul passa por um momento decisivo entre o rejuvenescimento e o declínio. Assim, ações em conjunto são imprescindíveis para a recuperação da atividade no local e o melhor gerenciamento do

destino, entendendo que a dependência da atividade turística traz inúmeros aspectos negativos, como os elencados nesse trabalho.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Município de Tibau do Sul apresentou, do ano 2000 ao ano 2007, um quadro de ascensão na atividade turística. O espaço encontrado no município era de pleno crescimento e evolução econômica. A região da praia da Pipa, principal local de divulgação entre os meios de marketing utilizado pelo município, crescia em número de visitação no decorrer dos anos.

O município passava, no entanto, por um processo acelerado de crescimento sem compreender o que o fenômeno da atividade turística representa. A ideia de que o turismo responderia a todas as necessidades da região, entrando como um grande veio econômico, tomou conta de diversos gestores que passaram pelo município, de modo que o turismo tornou-se a principal atividade econômica, desencadeando a monocultura da atividade turística.

O incentivo à atividade, com inúmeras obras de infraestrutura, os planos de divulgação voltados para o exterior, a criação de rodovias que interligavam os visitantes diretamente à região de Pipa, obras de urbanização desenvolvimentistas, etc., atraíam e incentivavam, cada vez mais, a atividade no local, propiciando a atração de agentes de diversas partes do país e do mundo que vislumbravam oportunidades de negócios.

A localidade se especializou como um espaço destinado a férias, ao descanso, ao lazer. O público-alvo que focava era o público internacional, notadamente portugueses e espanhóis, que vinham das regiões de onde habitavam para passar diversos dias nesta pequena cidade. Porém, devido à crise financeira mundial de 2008, a cidade, que tinha como foco principal a economia do turismo, entra numa crise sem precedentes.

A demanda turística procedente de Portugal e Espanha, países fortemente atingidos pela crise europeia, retraiu suas viagens ao destino Tibau do Sul/Pipa. Com a crise, os seus principais emissores diminuem ou cessam as viagens internacionais, e o município, que tem uma economia fragilizada por se basear em poucas atividades, acabou por ser fortemente abalado.

A retração do fluxo internacional ocorre justamente após o aumento significativo de segundas residências, que são decorrentes dos investimentos internacionais e que passam a assumir também a função de meios de hospedagem, concorrendo com os hotéis e pousadas.

Como consequência, postos de trabalho foram reduzidos, meios de hospedagem fechados, e a destinação, para se manter competitiva, teve que redefinir suas ações. Assim, o marketing, atualmente, é voltado para o público doméstico: os brasileiros, que devido à

melhoria da economia e das condições de vida, também passam a ter maior acesso às viagens e aos produtos turísticos.

Dessa maneira, hotéis com tarifas em Euros, como eram encontradas em Pipa antes da crise, são obrigados, para se manterem competitivos e não fecharem as portas, a reduzir os valores de suas tarifas e/ou criar pacotes em sites de compras coletivas.

Outro complicador encontrado no desenvolvimento do município é a descontinuidade das políticas públicas. As mudanças de prefeitos, secretários, assim como a ausência de um planejamento turístico, tornou Tibau do Sul mais vulnerável economicamente, haja vista ter sua economia fortemente dependente dos serviços relacionados ao turismo.

O município teve uma recessão no número de arrecadação de impostos, a população perdeu parte significativa dos empregos existentes, a quantidade de necessitados aumentou e a localidade entrou em dificuldades por não se planejar e encontrar formas alternativas ao turismo, como desenvolver atividades que envolvam a população (pesca, artesanato, comércio, agricultura).

A decadência da atividade afeta não só os agentes detentores de propriedades ou empresas relacionadas ao serviço, mas a população que também periféricamente participa desse fenômeno. Agora, com a crise da atividade, os agentes turísticos sofrem retração de seus lucros; já a população perde seus postos de trabalho, muitas vezes tendo que agir informalmente, realizando atividades paralelas e de forma muitas vezes ilegal e insegura para os turistas e a eles mesmos.

Torna-se necessário pensar o turismo como atividade que inclua a coletividade e todos os partícipes, como forma de melhorar a condição e meio de vida das sociedades, não como uma panaceia onde tudo encontra resposta. Desenvolver o turismo de forma sustentável implica em encontrar soluções de modo a diminuir as perdas coletivas e aumentar o lucro de todos, sem prejudicar a muitos, haja vista que a totalidade é impossível.

Há uma ausência do planejamento participativo no município de Tibau do Sul que envolva todos os agentes. É um destino cuja gestão e planejamento atendem interesses particulares e não à coletividade. O Estado é omissor, e nessa omissão toma partido dos maiores. Essas decisões alteram a vivência da população e não propiciam alternativas para a sobrevivência (a não ser trabalhar em atividades relacionadas com o turismo).

Pensar em um turismo responsável e alternativo, onde os agentes envolvidos tenham voz e participação, é algo importante, porém não é tarefa fácil. Mas, para que a democracia seja efetivamente realizada, é preciso ao menos ouvir a todos. Reuniões que busquem interesses mesquinhos e que tratem a população com exclusão resolvem problemas pontuais.

Nesse sentido, incentivar a formação de um capital não só econômico, mas social é imprescindível para o crescimento e organização da sociedade como agente protagonista de sua história e decisões acerca da utilização de seu local para a exploração turística ou de qualquer outra forma de uso. Todas as formas de crescimento devem primar pelo desenvolvimento em uma perspectiva de ampliação das melhorias de vida.

A forma de se planejar o turismo não deve ser estática, tendo em vista que as formas de planejamento avançam de acordo com as exigências feitas por determinados grupos de interesse, de acordo com os valores em processo de transformação da sociedade e comunidade e também de acordo com a realidade de seu contexto socioeconômico-ambiental.

Nesse caso, deve-se considerar o crescimento econômico, mas é preciso enxergar muito além dele. O desenvolvimento deve estar necessariamente imbricado às melhorias sociais e às liberdades de que desfrutamos, refletindo-se, sobretudo, na qualidade de vida dos indivíduos e no seu bem-estar.

A lógica do capital elege espaços para exploração, no entanto os espaços são indissociáveis da vida, são o reflexo da sociedade. O cuidado com o acesso aos espaços e com a sociedade que vive na localidade torna-se importante para a mudança e continuidade da atividade.

Portanto, apreender o papel do turismo na produção do espaço é tarefa metodologicamente bastante complexa. O turismo é uma prática social e uma atividade econômica que, na maioria das vezes, se impõe aos lugares. É preciso vislumbrar que a atividade não ocorre em um espaço vazio, mas que neles existem outras racionalidades, quer seja a própria natureza ou a população ali já moradora e pertencente ao espaço, formando-o e sendo formada por ele.

Dessa forma, é necessário cautela com as forças e as verticalidades do mercado que, com frequência, geram conflitos e desordem nos espaços periféricos, muitas vezes inseridos na economia global através da atividade turística, como foi o caso focado na presente pesquisa. Da mesma forma que as forças econômicas chegam de modo inesperado e arrasador em uma dada localidade, elas se retiram deixando sérios impactos socioeconômicos.

Atitudes de exploração da natureza ou do espaço para especulação imobiliária e turismo revelam que esses condicionantes trazem prejuízos às populações e à própria atividade. Tibau do Sul é reflexo dessa ação, haja vista que o investidor imobiliário vendeu seu produto (a terra, casa ou apartamento) e se retira quando a exploração da localidade não se torna mais tão lucrativa. Ao sair, ele retira o risco do prejuízo e deixa a localidade e a atividade refém dessa comercialização (ou da falta dela).

Nesse sentido, ao agir de forma exploratória sobre o município, as outras atividades a ele relacionadas sofrem com essa retração e se veem obrigadas a modificar o modo que a atividade vem sendo empreendida. Tibau do Sul, por ser partícipe dessa movimentação, tanto turística quanto imobiliária, acaba por ser atingida por esses dois focos da economia.

A falta de incentivo para a continuidade de atividades tradicionais, como a pesca, levam a população a se tornar refém da atividade, seja ela turística ou imobiliária. A ausência delas reflete a diminuição ou extinção de postos de trabalho, a diminuição da arrecadação do município e a dificuldade em o destino se manter competitivo

O mercado, agente hegemônico, junto com o Estado ditam e continuam a ditar as regras do jogo do turismo no município. O turismo é moldado conforme à necessidade do capital, outrora voltado para um público internacional e agora para o público nacional, devido à necessidade de continuação da atividade. O mercado diz como, onde e o que fazer na atividade, não levando em consideração o planejamento integrado e participativo de todas as esferas que o turismo envolve: mercado, turistas, população local e o poder público.

Tibau do Sul é o reflexo do que ocorre quando o mercado age livremente em determinada atividade econômica, sem ação de um Estado que zele pelo povo e que entenda a atividade turística como uma atividade econômica dentre tantas outras possíveis para o município. É necessário entender que as intempéries do capitalismo e as crises do mercado sempre hão de existir e que frequentemente afetam a atividade turística. Diante da racionalidade do capital, devemos estar atentos e vigilantes, especialmente quando se trata de uma atividade tão vulnerável como o turismo.

REFERÊNCIAS

ALEDO TUR, A. De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. *Arbor*, v. 184, n. 729, pp. 99-113, 2008;

_____, A. Un marco de investigación para la internacionalización del turismo residencial: espacio, conflicto y poder. In: JURADO, E.; PADILLA, Y. (Eds.). **Cooperación y turismo: intenciones e olvidos**. Málaga: Coodtur, 2012, p. 151-184;

ALEDO TUR, A.; DEMAJORIVIC, J.; GALANES, L. Causas y consecuencias de la globalización del turismo de segunda residencia: del mediterráneo español al litoral nordestino brasileño. In: CONGRESO ESPAÑOL DE SOCIOLOGÍA, 10, 2010, Pamplona. **Anais...** Madri: FES, 2010;

ALEDO TUR, A.; MAZÓN, T. M.; MANTECÓN, A. T. La insostenibilidad del turismo residencial. In: LAGUNAS, D. (coord.). **Antropología y turismo: claves culturales y disciplinares**. México, D.F.: Plaza y Valdés, 2007, p. 185-208;

ALEDO, A.; GARCÍA-ANDREU, H.; ORTIZ, G. Evaluación participativa de los impactos sociales del turismo residencial y meta-análisis de resultados: un caso de estudio en Pipa (Rio Grande do Norte, Brasil). **Turismo e Sociedade**, vol. 6, n. 1, p. 16-41, 2013;

ARAUJO, T. P.; SOUZA, A. V.; LIMA, R. A. Nordeste: economia e mercado de trabalho. **Estud. Av.**, v. 11, n. 29, 1997;

ARCHER, B.; COOPER, C. Os impactos positivos e negativos do turismo. In: THEOBALD, W. F. (Org.). **Turismo global**. São Paulo: Senac, 2001. p. 95-102;

ASSIS, L. Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. **Revista Território**, v. 7, n. 11, p. 107-122, 2003;

BANCO DO NORDESTE. PRODETUR NE I – Resultados: Reduzindo o déficit de infraestrutura básica no Nordeste. Disponível em: http://www.bnb.com.br/content/aplicacao/PRODETUR/Prodetur_ne1/gerados/resultados.asp, 2006. Acessado em 23 de outubro de 2013;

_____. PRODETUR NE II – Situação Atual: Etapas de Planejamento. Disponível em: http://www.bnb.com.br/content/aplicacao/PRODETUR/Prodetur_ne2/gerados/situacao_atual.asp. 2013. Acessado em 23 de outubro de 2013;

BARRETTO, M. (2003): **Manual de iniciação ao estudo do turismo**. 13. ed. (Coleção turismo). Campinas: Papirus, 2003;

BEZERRA, M. M. O.; CLEMENTINO, M. L. M. Bolhas Imobiliárias em Destinos Turísticos: uma exploração preliminar. **Turismo em Análise**, v. 23, n. 2, p. 308-332, 2012;

BOLFARINE, H.; BUSSAB, W. O. **Elementos de Amostragem**. São Paulo: Blucher, 2005;

BRASIL. Ministério do Turismo. **Estudo de Competitividade do Turismo Brasileiro: o segmento de agências e operadoras de viagens e turismo**. Brasília: MTur, 2007. Disponível

em: <http://www.turismo.gov.br/turismo/o_ministerio/publicacoes/>. Acesso em: 13 nov. 2013;

_____. Ministério do Turismo. **Estudo de Competitividade dos 65 Destinos Indutores do Desenvolvimento Turístico Regional**. Brasília: MTur, 2008;

_____. Ministério do Turismo. **Hábitos de Consumo do Turismo Brasileiro**. Brasília: MTur, 2009. Disponível em: <http://www.turismo.gov.br/export/sites/default/turismo/noticias/todas_noticias/Noticias_download/13.11.09_Pesquisa_Hxbitos_2009.pdf>. Acesso em: 27 nov. 2012;

_____. Ministério do Turismo. **Plano Nacional de Turismo 2007/2010**. Brasília: MTur, 2010, p. 83;

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

CARLOS, A. F. A. **A (Re)produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da USP, 2008;

COHEN, E. Towards a sociology of international tourism. **Social Research**, v. 39, n. 1, p. 64-82, 1972;

CORIOLOANO, L. O Desenvolvimento voltado às Condições Humanas e o Turismo. *In*: CORIOLOANO, L.; CRUZ, L. (orgs.). **Turismo Comunitário e Responsabilidade Socioambiental**. Fortaleza: EDUECE, 2003, p. 26-44;

CORIOLOANO, L.; ALMEIDA, H. O turismo rural no semiárido do nordeste brasileiro. **Revista Geografica de America Central**, v. 2, n, 47, p. 1-21, 2011;

CORIOLOANO, L.; FERNANDES, L. Políticas de turismo: ações e contradições da realidade cearense. *In*: CORIOLOANO, L.; VASCONCELOS, F. (orgs.). **O Turismo e a relação sociedade – natureza: realidades, conflitos e resistências**. Fortaleza: EDUECE, 2007, p.141-168;

CORIOLOANO, L.; SILVA, S. Turismo: prática social de apropriação e dominação do litoral. *In*: CORIOLOANO, L.; VASCONCELOS, F. (orgs.). **O Turismo e a relação sociedade – natureza: realidades, conflitos e resistências**. Fortaleza: EDUECE, 2007, p.44 – 56;

CRUZ, R. C. **Políticas de Turismo e Território**. 2^a Ed. São Paulo: Contexto, 2002;

_____. **Geografias do Turismo: de Lugares a Pseudo-lugares**. São Paulo: Roca. 2007;

_____. Turismo, produção do espaço e desenvolvimento desigual: para pensar a realidade brasileira. *In*: BARTHOLO, R.; SAN SOLO, D.; BURSZTYN, I. **Turismo de base comunitária: diversidade de olhares e experiência brasileira**. São Paulo: Letra e Imagem, 2009, p. 92-107;

CURY, A. Classe C aquece turismo e ajuda a impulsionar alta do PIB. G1 Economia, 2011. Disponível em <<http://g1.globo.com/economia/noticia/2011/06/classe-c-aquece-turismo-e-ajuda-impulsionar-alta-do-pib.html>>. Acesso em: 06 mai. 2013;

DANTAS, E. *et al.* Instituto do Milênio. **Observatório das metrópoles**: território, coesão social e governança democrática. Relatório. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2009;

DANTAS, E. Efeitos do PRODETUR na reestruturação do espaço. *In*: DANTAS, E.; FERREIRA, A.; CLEMENTINO, M. **Turismo e Imobiliário nas Metrôpoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010, p. 55-68;

DANTAS, E.; PANIZZA, A.; PEREIRA, A. Vilegiatura marítima no nordeste brasileiro. *In*: COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, 10, 2008, Barcelona. **Anais...** Barcelona: Universidad de Barcelona. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/302.htm>>. Acesso em: 23 out. 2011;

DEMAJOROVIC, J. *et al.* Turismo Imobiliário: uma reflexão sobre o impacto da crise financeira de 2008 e perspectivas no Rio Grande do Norte. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ANPPAS, 5, 2010, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: ANPPAS, p. 1-20. Disponível em: <<http://www.anppas.org.br/encontro5/cd/artigos/GT1-346-599-20100903211851.pdf>>. Acesso em: 26 nov. 2013;

_____. Complejos turísticos residenciales: Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordeste (Brasil) y su impacto socio-ambiental. **Estudios y Perspectivas en Turismo**, v. 20, n. 4, p. 772-796, 2011;

DEMATTEIS, G. Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. *In*: MONCLÚS, F. J. **La ciudad dispersa**. Barcelona: CCCB, 1998, p.17-34;

FERNANDES, E. S.; OLIVEIRA, J. L. E. Gestão Territorial e Ocupação do Solo no Município de Tibau do Sul/RN - Brasil. **Sociedade e Território**, v. 1, n. 25, p. 62-79, 2013;

FERREIRA, A. L. A.; SILVA, A. F. C. A Estrutura do Turismo e do Imobiliário nas Metrôpoles Nordestinas: Conceitos Básicos e Antecedentes. *In*: DANTAS, E. W. C.; FERREIRA, A. L.; CLEMENTINO, M. L. **Turismo e Imobiliário nas Metrôpoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010, p. 117-130;

FERREIRA, A. L. A.; SILVA, A. F. C. Perdas e ganhos na produção imobiliária: uma agenda pública para o futuro. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. 11, n. 245, 2007;

FERREIRA, L.; ANDRADE, D. Compras coletivas na hotelaria: uma análise do ponto de vista do anunciante. *In*: Seminário da Associação Nacional Pesquisa e Pós-graduação em Turismo, 9, 2012, São Paulo. **Anais...** São Paulo: ANPTUR, 2012. Disponível em: <<http://anptur.org.br/ocs/index.php/seminario/2012/paper/view/1137>>. Acesso em: 26 nov. 2013;

FIGUEIREDO, N. M. A. **Método e metodologia na pesquisa científica**. 2 ed. São Caetano do Sul: Yendis Editora, 2007;

FONSECA, M. A. P. **Espaço, políticas de turismo e competitividade**. Natal: EDUFRN,

2005, p. 224;

_____, M. A. P.. Tendências atuais do turismo potiguar: a internacionalização e a interiorização. In: NUNES, E.; CARVALHO, E.; FURTADO, E.; FONSECA M. (orgs). Dinâmica e gestão do território potiguar. Natal: EDUFRN, 2007. p.213-233;

FONSECA, M. A. P.; LIMA, R. M. M. O Consumidor Estrangeiro de Segunda Residência na Região Metropolitana de Natal/RN. *In: Seminário da Associação Nacional Pesquisa e Pós-graduação em Turismo*, 8, 2011, Balneário Camboriú. **Anais...** São Paulo: ANPTUR, 2011;

FRATUCCI, A. C. **A dimensão espacial nas políticas públicas brasileiras de turismo: as possibilidades das redes regionais de turismo.** Niterói, 2008. 308 p. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade Federal Fluminense. Disponível em: <[http://www.bdtd.ndc.uff.br/tde_arquivos/26/TDE-2009-05-28T131249Z-2005/Publico/Aginaldo Frattucci-Tese.pdf](http://www.bdtd.ndc.uff.br/tde_arquivos/26/TDE-2009-05-28T131249Z-2005/Publico/Aginaldo%20Frattucci-Tese.pdf)>. Acesso em: 26 nov. 2013;

FURTADO, C. **Criatividade e dependência na civilização industrial.** São Paulo: Companhia das letras, 2008, p. 240;

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social** - 5 ed. São Paulo: Atlas, 2007;

GONÇALVES, S. **Turismo em jogo: a dinâmica da reterritorialização em Tibau do Sul/RN.** Natal, 2010. 155 p. Dissertação (Mestrado em Turismo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2010;

HARVEY, D. **A Transformação Político-Econômica do Capitalismo no Final do Século XX.** 8 ed. São Paulo: Loyola, 1999;

_____. **A Produção Capitalista do Espaço.** São Paulo: Annablume, 2005;

_____. **O Enigma do Capital e as crises do capitalismo.** São Paulo: Boitempo, 2011;

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 1990.** Brasília: IBGE, 1991;

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2000.** Brasília: IBGE, 2001;

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2010.** Brasília: IBGE, 2011;

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Evolução do número de Domicílios de Uso Ocasional nas grandes regiões do Brasil (2000/2010).** Disponível em <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/sinopse_preliminar/Censo2000sinopse.pdf>. Acesso em: 20 mai. 2013;

KRIPPENDORF, J. **Sociologia do Turismo.** Rio de Janeiro: Ed. Civilização Brasileira, 2000;

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Fundamentos de metodologia científica** - 5. ed. - São Paulo: Atlas, 2003;

LEFEBVRE, H. **Reprodução: as relações de produção**. 1 ed. Porto: Publicações Escorpião, 1973;

_____. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1976;

_____. **A Produção do Espaço**. Belo Horizonte: Núcleo de Geografia Urbana da UFMG, 2006;

LEMOS, L. **O valor turístico na economia da sustentabilidade**. São Paulo: Aleph, 2005;

LIMA, R. M. M. **As implicações da segunda residência na atividade turística: a percepção dos gestores hoteleiros da cidade do Natal-RN**. 2010. Natal, 95 p. Monografia (Graduação em Turismo) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2010;

MARTINÉZ, J. Las viviendas de segunda residencia en la sociedad del “bienestar”. El caso de un país turístico: España. **Cuadernos de Turismo**, n. 12, p. 53-75, 2003;

MELLO, M. T. C. **Análise dos impactos socioambientais do turismo residencial em Pipa - Brasil**. 2011. Natal, 184 p. Monografia (Graduação em Geografia) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2011;

MERINO, B.; LAGO, A.; SERRANO, A. Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta. **Estudios Turísticos**, n. 155-156, p. 87-109, 2003;

MONCLÚS, F. J. (Ed.) **La ciudad dispersa**. Barcelona: CCCB, 1998;

MONTEERRUBIO, C. J. Destination Image and crime in Mexico: an analysis of foreign government travel advice. **Pasos – Revista de Turismo y Patrimonio Cultural**. v. 111, n. 3, p. 33-45, 2013;

PAULO, S. **A Europa e a Crise Financeira Mundial: balanço da resposta política da UE**. Bruxelas: Fundação Robert Schuman, 2011, p. 31.

RICHARDSON, R. J. *et al.* **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1989;

SANTOS, B. S. Do Pós-moderno ao Pós-Colonial e para além um do outro. In: CONGRESSO LUSO-AFRO-BRASILEIRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS, Coimbra, 8, 2004. **Conferência de abertura**. Coimbra: UC, 2004;

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 2006;

SETUR - RN. Secretaria Estadual de Turismo do Rio Grande do Norte. **Indicadores do turismo do Rio Grande do Norte 2001/2005**. Natal: SETUR/RN, 2006;

_____. Secretaria Estadual de Turismo do Rio Grande do Norte. **Indicadores do turismo do Rio Grande do Norte 2006/2011**, Natal: SETUR/RN, 2011;

SILVA, A. F. C. **O Litoral e a Metr pole**: Dinâmica imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na Região Metropolitana de Natal-RN. Natal, 2010, 428 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2010;

SILVA, B.; CHRISTINE, B.; CARVALHO, S. Globaliza o, turismo e residências secundárias: o exemplo de Salvador-Bahia e de sua região de influência. **Observatório de Inova o do Turismo**, v. 4, n. 3, p. 1-16, 2009;

SILVA, A.; FERREIRA,  . Imobiliário-turístico no litoral nordestino: investimentos estrangeiros e impactos locais nas praias potiguaras. *In*: PONTES, M. (ORG), 2012. **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: EDUFRN, 2012, p. 127-156;

SILVA, K. O.; FONSECA, M. A. P. A produ o de resid ncia secund ria no litoral oriental Potiguar - turismo e capital imobiliário. **Caderno Virtual de Turismo**, v. 10, n. 1, p. 50-63, 2010;

SILVA, E. F.; OLIVEIRA, J. L. E. Gestão Territorial e Ocupa o do Solo no Município de Tibau do Sul/RN – Brasil. **Sociedade e Território**, v. 25, n. 1, p. 62 - 79, 2013;

SOARES, J.; GANDARA, J.; BAIDAL, J. Indicadores para analizar la evolución del ciclo de vida de los destinos turísticos litorales. **Investigaciones Turísticas**, v. 3, n. 1, p.19-38, 2012;

TIBAU DO SUL. Lei complementar n  06 de 30 de dezembro de 2008. *Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Tibau do Sul e dá outras providências*. Tibau do Sul: Prefeitura Municipal de Tibau do Sul, 2008;

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

VEJA. **Próxima parada**. São Paulo: Abril, v. 23, n. 48, p. 56-57, 5 dez. 1990;

WILSON, T. D. Economic Social Impact of Tourism in Mexico. **Latin America Perspective**, v. 35, n. 3, 2008, p. 37-52.

APENDICE A – DADOS CARTORIAIS

- **Tabelas**

EMPRESAS INVESTIDORAS	NACIONALIDADES	ANO
1. DUMBER CONTROL SL	ALEMÃO	2007
2. BELDAMAR Empreendimentos Imobiliários	ARGENTINA	2007
3. Pousada Canoa LTDA	ARGENTINA	2003
4. ACAI Empreendimentos imobiliários	BRASIL	2002
5. ACAUÃ Participações LTDA	BRASIL	2003
6. ARCO-IRIS Administradora de Bens e imóveis	BRASIL	2008
7. Bellevue Empreendimentos Imobiliários LTDA	BRASIL	2008
8. Brasnor Construtora LTDA	BRASIL	2007
9. Cacimbinhas Turismo e Resort LTDA	BRASIL	1999
10. Catamar Empreendimentos Imobiliários	BRASIL	2010
11. DELPHI engenharia LTDA	BRASIL	2006
12. EDUMAR Investimentos Turísticos	BRASIL	2005
13. Eurocasa Hotelaria LTDA	BRASIL	
14. Eurocasa investimentos Imobiliários	BRASIL	1999
15. Imperial Construções LTDA	BRASIL	
16. Independente Administradora de Condomínio Ltda	Brasil	2010
17. J.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	BRASIL	2006
18. Jaques e Jaques Empreendimentos Imobiliários	BRASIL	2004
19. Lusitânia Hotéis e Investimentos Imobiliários	BRASIL	2003
20. Monfor Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	BRASIL	2006
21. Pipa Investimentos Imobiliários	BRASIL	1999
22. Pipa Natureza Empreendimentos LTDA	BRASIL	2004
23. Pousada Berro do Jeguy LTDA	BRASIL	2007
24. Quinta do Rio Administração e Participação Ltda	BRASIL	2009
25. SOLAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS	BRASIL	2002

LTDA		
26. SOLIDEZ - Administradora e corretora de seguros	BRASIL	2002
27. SPA da alma empreendimentos Imobiliários	BRASIL	2002
28. Vendigest Brasil LTDA	BRASIL	2001
29. YBIPORA INCORPORAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA	BRASIL	2012
30. Investimentos Pecuárias do Pará LTDA	BRASIL/FRANÇA	2005
31. ALFAR empreendimentos LTDA	BRASIL/PORTUGAL	
32. Quinta do Sol Empreendimentos Imobiliários	BRASIL/PORTUGAL	2007
33. Clarity Pousadas LTDA	BRITÂNICA	2011
34. Incorporações Pipa Sea Side	ESCANDINÁVIA	1999
35. ALDENHOFF	ESPANHA	2006
36. Catalunya Investimentos Turísticos	ESPANHA	2004
37. DD Empreendimentos Imobiliários Ltda.	ESPANHA	2008
38. Gorliz Administradora de Bens e Imóvel LTDA	ESPANHA	2004
39. Luna Laranja restaurante LTDA	ESPANHA	2007
40. Real Estate Orrit	ESPANHA	2008
41. MCC Importação E Exportação LTDA - ME	FRANÇA	
42. Blue Green Holdings Limited	GIBRALTAR	1999
43. B T Empreendimentos & Incorporações Ltda	HOLANDA	2007
44. PASOP empreendimentos Turísticos LTDA	HOLANDES	2000
45. Mediterrâneo Business Hotelaria Ltda	ISLANDIA	2006
46. DAG Investimentos Imobiliários Ltda.	ITALIA	2006
47. ITACON - Consultoria Empresarial LTDA	ITÁLIA	2006
48. IB 32 empreendimento imobiliários	ITALIANO	2008
49. NCC Empreendimentos Imobiliários LTDA	NAO IDENTIFICADO	2006
50. QV empreendimentos imobiliários	NÃO IDENTIFICADO	2007
51. Lusoinvest Investimentos imobiliários	NÃO IDENTIFICADO	2003
52. MILTEk Empreendimentos Imobiliários LTDA	NÃO IDENTIFICADO	2010
53. Morada dos ventos Investimentos Imobiliários	NÃO IDENTIFICADO	2007

54. PEDISA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	NÃO IDENTIFICADO	2008
55. PETELENE Brasil Incorporações Imobiliárias	NÃO IDENTIFICADO	2008
56. Pipa Property LLP	NÃO IDENTIFICADO	2011
57. R&R Holding e participações LTDA	NÃO IDENTIFICADO	2006
58. Stpor Mundi Atividades Imobiliárias LTDA	NÃO IDENTIFICADO	2006
59. VISION BRASIL incorporações imobiliárias	NÃO IDENTIFICADO	2007
60. Natal Holding	NORUEGA	2003
61. Via Mar Grupo Empreendimentos Imobiliários LTDA	NORUEGA	2006
62. Atlântida Hotelaria e turismo LTDA	PORTUGAL	2004
63. Campos & Mendonça Restaurante LTDA	PORTUGAL	2005
64. Coco Mango Empreendimentos Turísticos e Imobiliários Ltda	PORTUGAL	2006
65. CONDOMINIOS PORTO TIBAU EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA	PORTUGAL	2006
66. COSTATUR Brasil Empreendimentos LTDA	PORTUGAL	2008
67. ECOTURISMO - ATIVIDADES HOTELEIRAS LTDA	PORTUGAL	2005
68. F&R Administração e serviços de Hotelaria LTDA	PORTUGAL	2006
69. Hotel Pousada dos Girassóis - Empreendimentos Hoteleiros LTDA	PORTUGAL	2006
70. Interalgarve Empreendimentos Imobiliários	PORTUGAL	2005
71. J.B. Construções LTDA	PORTUGAL	2007
72. LAGUNA - Investimentos e Participações LTDA	PORTUGAL	2006
73. M&D Empreendimentos	PORTUGAL	2004
74. MR Empreendimentos Imobiliários LTDA	PORTUGAL	2007
75. Organizações Amado Monteiro Compra e Venda de Imóveis	PORTUGAL	2007
76. Parcial Vision Brasil Incorporações Imobiliários LTDA	PORTUGAL	2006
77. Quinta do Sol Empreendimentos Imobiliários	PORTUGAL	2007
78. Seven Seas Incorporações Imobiliárias	PORTUGAL	2005
79. Sol Tour Investimentos LTDA	PORTUGAL	2007
80. SPA DA ALMA EMPREENDIMENTOS	PORTUGAL	2005

IMOBILIÁRIOS LTDA		
81. Tour Investi - Investimentos e participações turísticas	PORTUGAL	2007
82. VENLEY Star Brasil LTDA	PORTUGAL	2005
83. ASESAMO CONSULTORIA ECONOMICA E SERVIÇOS LTDA	URUGUAI	2008
84. VERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	URUGUAI	2008

CONDOMINIOS	EMPREENDEDOR	NACIONALIDADE	ANO
1. Condomínio Residencial Blue Nature - Estrada Pipa-Sibauma	VISION Brasil incorporações Imobiliárias		2007
2. Condomínio Residencial Pipa's Ocean Residence			2009
3. Condomínio Residencial Recanto dos Golfinhos- Av. Baía dos Golfinhos			
4. Condomínio Vista Hermosa - Área de expansão turística - Praia da Pipa - RN	IDEMOY Empreendimentos Imobiliários		2010
5. Condomínio Mares de Pipa - Rua verde Mares	PIPA NATUREZA EMPREENDIMENTOS LTDA	Brasil	2006
6. Condomínio Mata Atlântica, nº 52, estrada Pipa-Sibaúma, Praia da Pipa, Tibau do Sul	PIPA NATUREZA EMPREENDIMENTOS LTDA	Brasil	2006
7. Condomínio Quinta da Lagoa - Estrada Pipa/Tibau do Sul	Pipa Empreendimentos Imobiliários	Brasil	2006
8. Condomínio Recanto dos Golfinhos - Av. Baía dos Golfinhos	Independente Administração De Condomínios Ltda	Brasil	2010
9. Condomínio Residencial Alto da Pipa - Av. Baía dos Golfinhos, 578, Praia da Pipa	LUSITÂNIA HOTEIS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Brasil	2003
10. Condomínio Residencial Bouganville - Rua da Gameleira	Alexandre Trópea Júnior	Brasil	2008
11. Condomínio Residencial Pipa Natureza	Monfor Brasil Empreendimentos Imobiliários LTDA	Brasil	2006
12. Condomínio Residencial Pipa Park - Rua das Gavoitas	BRASNOR construtora LTDA	Brasil	2007

13. Condomínio Residencial Varandas Mar de Pipa - Rua da Mata, Praia da Pipa	Solar Construções e Empreendimentos LTDA Alfar Empreendimentos LTDA	Brasil	2002
14. Condomínio Residencial Vilagio de Pipa	Alexandre F. Tropea Jr	Brasil	2004
15. Loteamento Portal da pipa - Rua Peroba	Pipa Empreendimentos Imobiliários	Brasil	2007
16. Loteamento Sibauma	Walter Soares de Paula	Brasil	2003
17. Pipa Paradise condomínios Resort-apartamentos - Estrada de Pipa/ Sibauma	DELPHI engenharia LTDA	Brasil	2006
18. Pipa's Bay Residence - largo de São Sebastião	Nagibe De Melo Jorge Neto	Brasil	2003
19. Pipa's Ocean residence -	Imperial Construções LTDA	Brasil	2010
20. Porto chalés - Av. Baía dos Golfinhos	Alexandre F. Tropea Jr e Roberta O. Ramos	BRASIL	2000
21. Condomínio Paraíso da Lua - Rua Projetada	Santiago Lasa	Espanha	2008
22. Condomínio Residencial Paraíso da Lua - Rua das Estrelas	Santiago Lasa Garcia M. T. Barriuso	Espanhol	2006
23. Condomínio Residencial Pipa Hills - Rua da Gameleira	Gorliz Adm De Bens e Imoveis LTDA	Espanhol	2005
24. Condomínio PIPA CENTRO	IB 32 Empreendimentos Imobi LTDA	Itália	2010
25. Condomínio Residencial Solar da Pipa - Rua da Gameleira	IB 32 empreendimento imobiliários	Itália	2007
26. Condomínio Residencial Pipa Beleza - Travessa da Cioba, Praia da Pipa	Via Mar Grupo Empreendimentos Imobiliário Ltda	Noruega	2010
27. Condomínio Porto Tibau - Estrada Tibau do Sul - Pipa	Condomínios PORTO TIBAU EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA	Portugal	2006
28. Condomínio Residencial Recanto da Mata - Rua Privadas, Praia da Pipa	J.B. Construções LTDA	Portugal	2007
29. Condomínio Residencial Resort Pipa - Rua da Mata	Sol Tour Investimento Ltda	Portugal	2007

APENDICE B – Instrumento de coleta de dados.

- **PESQUISA CARTORIAL**

- Matrícula
- Ano
- M²
- Tipo de terreno
- Endereço
- Proprietário
- Nacionalidade do Proprietário
- Comprador
- Nacionalidade do comprador
- Ocupação do comprador
- Valor
- Observações

- **QUESTIONÁRIO DE ENTREVISTA**

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO DE CIENCIAS SOCIAIS E APLICADAS-CCSA
MESTRADO EM TURISMO
PESQUISADORA: MARIA RITA DE O. NUNES

Público alvo: instituições/órgãos/entidades de classe no município de Tibau do Sul - RN.

Objetivo: Analisar as transformações recentes identificadas na atividade turística e na destinação Tibau do Sul - RN, decorrente dos investimentos estrangeiros.

Data: ___/___/____ Local: _____

BLOCO I - CARACTERIZAÇÃO DO ENTREVISTADO

1. Nome: _____
2. Cargo do entrevistado: _____
3. Instituição: _____
4. E-mail: _____

BLOCO II - A INTERNACIONALIZAÇÃO DO TURISMO LOCAL

Objetivo: Avaliar o impacto dos investimentos turístico-imobiliários internacionais na (re) configuração do destino turístico.

5. Como você avalia o turismo no município entre os anos 2000 e 2012?
6. A crise financeira mundial, ocorrida em 2008, afetou o turismo no município? Em que medida esta crise financeira afetou a destinação local?
7. Faça uma avaliação da importância do fluxo turístico internacional antes e depois da crise de 2008.
8. Faça uma avaliação da importância dos investimentos turísticos internacionais antes e depois da crise de 2008 (tipo de investimento, procedência dos investidores, montante dos investimentos, etc.).
9. Após a crise, vêm ocorrendo transações comerciais (venda/ compra e ou/ associações) entre estrangeiros e brasileiros nas atividades diretamente relacionadas ao turismo? Em caso afirmativo, como isto vem ocorrendo em Tibau do Sul?
10. As mudanças recentes com relação ao fluxo e investidores internacionais propiciou uma crise no turismo local? Em caso afirmativo, de que forma esta crise se manifesta?
11. Houve retração do número de empregos relacionados com o setor turístico? De que forma isto se manifesta?
12. Qual a procedência dos trabalhadores empregados na atividade turística local?

- 1.() Tibau do Sul 2.() Municípios vizinhos 3.() Natal 4.() Outras localidades do Estado
 5.() Outros Estados brasileiros 6.() Outros países
13. Houve diminuição salarial dos trabalhadores? () Sim () Não
14. O desemprego aumentou no município? () Sim () Não
15. Como Sr.(a) avalia o turismo em Tibau do Sul, atualmente?
16. Considerando-se que ocorreu uma retração das atividades tradicionais a partir da expansão do turismo (monocultura), como Sr.(a) avalia a situação do município frente a crise atual da principal atividade econômica do município?

BLOCO III - SEGUNDA RESIDENCIAS E O TURISMO

Objetivo: Identificar os investimentos internacionais no setor turístico, particularmente relacionados à produção de segundas residências.

17. A expansão do fenômeno da segunda residência em Tibau do Sul afetou o turismo e a hotelaria convencional local? Em caso afirmativo, de que forma?
18. Qual é a principal forma de utilização das segundas residências no município de Tibau do Sul?
 1.() aluguel a terceiros 2.() pelos proprietários 3.() ambos 4.() outra _____
19. Qual a procedência dos proprietários das segundas residências? (em termos percentuais)?
 1.() Estrangeiros _____ 2.() Nacionais _____
20. Os turistas que utilizam das segundas residências como meio de hospedagem procedem predominantemente de quais localidades?
 1.() Estadual _____
 2.() Nacional _____
 3.() Internacional _____
21. Em que medida a crise financeira de 2008 afetou o mercado de segundas residências no município?

BLOCO IV - ESTRATÉGIAS E AÇÕES PARA O TURISMO LOCAL

Objetivo: Identificar as ações desenvolvidas pelos agentes locais (setor público e privado) para a promoção turística.

22. A crise financeira mundial provocou alteração no público alvo desta destinação turística? Em caso afirmativo, de que maneira?
23. O *trade* turístico local vem desenvolvendo alguma estratégia para superar o declínio da demanda internacional?
 () Não
 () Sim. Qual(is): _____

24. O poder público local vem desenvolvendo alguma estratégia para superar esta nova fase do turismo local?
- () Não
- () Sim. Qual(is): _____
25. Tais estratégias vêm obtendo resultados positivos?
- () Não
- () Sim. Qual(is) _____
- Quais os efeitos/resultados concretos destas ações?
26. Quais as perspectivas, a curto, médio e longo prazo desta destinação turística? Como o trade avalia esta destinação turística, em um cenário futuro, em termos de inserção no mercado?

ANEXOS

- **CÁLCULO ESTATÍSTICO - ESTRATOS**

Comandos do R

#população

N1=70 #pousada

N2=24#hotel

#Total

N=N1+N2

#variância máxima

p1=1/2

q1=1-p1

#cálculo Tamanho da Amostra

w1=N1/N

w2=N2/N

#erro

E=0.10

Z=2.33

D=(E^2)/Z^2

n=((sum(N1^2*p1*q1/w1,N2^2*p1*q1/w2)))/((N^2*D +(sum(N1*p1*q1,N2*p1*q1))))

#1 estágio

round((n),1)

round((n1=n*w1),1)

round((n2=n*w2),1)

#Segundo tamanho da população

N3<-42

N4<-15

#Total

N5=N3+N4

#variância máxima

p1=1/2

q1=1-p1

Tamanho da Amostra

```

w3=N3/N5
w4=N4/N5
E=0.10
Z=2.33
D=(E^2)/Z^2
n1=((sum(N3^2*p1*q1/w3,N4^2*p1*q1/w4))/((N5^2*D +(sum(N3*p1*q1,N4*p1*q1))))
#2 estágio
round((n1),1)
round((n3=n1*w3),1)
round((n4=n1*w4),1)
#3 população
M1<-30
M2<-10
#Total
M<-M1+M2
#variância máxima
p1=1/2
q1=1-p1
#### Tamanho da Amostra ####
w5=M1/M
w6=M2/M
#Erro
E=0.10
Z=2.33
D=(E^2)/Z^2
n2=((sum(M1^2*p1*q1/w5,M2^2*p1*q1/w6))/((M^2*D +(sum(M1*p1*q1,M2*p1*q1))))
#3 estágio
round((n2),1)
round((n7=n2*w5),1)
round((n8=n2*w6),1)
#Sorteio
pousada<-c(1:70)
sample(pousada, 23, replace = FALSE)hotel<-c(1:24)sample(hotel,8, replace=F)

```