

**Fabiana da Silva Pessoa**

Dr<sup>a</sup> em Geografia pela Universidade Federal do Ceará (UFC)

E-mail: [fabianapessoa28@gmail.com](mailto:fabianapessoa28@gmail.com)

<https://orcid.org/0000-0002-7145-5542>

**Alexandre Queiroz Pereira**

Professor do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará (UFC)

E-mail: [aqpufc@gmail.com](mailto:aqpufc@gmail.com)

<https://orcid.org/0000-0001-7560-6064>

**Enos Feitosa de Araújo**

Professor do Instituto Federal do Ceará (IFC)

E-mail: [enosfeitosa@gmail.com](mailto:enosfeitosa@gmail.com)

<https://orcid.org/0000-0003-3260-9155>

## **RESUMO**

Com o objetivo de interpretar a espacialidade e as características das segundas residências nos espaços urbanos da Zona Costeira do Piauí, esta pesquisa foi realizada a partir de observação de campo e dados secundários referentes a Domicílios de Uso Ocasional. Foram identificadas as características das segundas residências e os equipamentos urbanos presentes em seu entorno. O recorte espacial da pesquisa apresenta uma extensão de 66 km de linha de costa abrangendo quatro municípios do Piauí (Ilha Grande, Parnaíba, Luís Correia e Cajueiro da Praia) com características físicas similares, mas com particularidades históricas, sociais, políticas e econômicas, as quais refletem diretamente na heterogeneidade e/ou distintas intensidades da produção, distribuição e características das segundas residências.

**Palavras-chave:** Segundas Residências; Espaços Urbanos; Zona Costeira do Piauí.

## **ABSTRACT**

With the objective of interpreting the spatiality and characteristics of second homes in urban areas of the Coastal Zone of Piauí, this research was carried out based on field observation and secondary data referring to Occasional Households. The characteristics of the second homes and the urban equipment present in their surroundings were identified. The spatial section of the research has a 66 km extension of coastline covering four municipalities in Piauí (Ilha Grande, Parnaíba, Luís Correia and Cajueiro da Praia) with similar physical characteristics, but with historical, social, political and economic particularities, which directly reflect the heterogeneity and / or different intensities of production, distribution and characteristics of second homes.

**Keywords:** Second Homes; Urban Spaces; Coastal Zone of Piauí.

## **RESUMEN**

Con el objetivo de interpretar la espacialidad y características de las segundas residencias en áreas urbanas de la Zona Costera de Piauí, esta investigación se realizó a partir de observaciones de campo y datos secundarios



referentes a Domicílios de Uso Ocasional. Se han identificado las características de las segundas viviendas y el equipamiento urbano presente en su entorno. La sección espacial de la investigación tiene una extensión de costa de 66 km que abarca cuatro municipios de Piauí (Ilha Grande, Parnaíba, Luís Correia e Cajueiro da Praia) con características físicas similares, pero con particularidades históricas, sociales, políticas y económicas, que reflejan directamente la heterogeneidad y/o diferentes intensidades de producción, distribución y características de las segundas residencias.

**Palabras claves:** Segundas Residencias; Espacios Urbanos; Zona Costera de Piauí.

## 1 INTRODUÇÃO

A Zona Costeira (ZC) brasileira até o século XIX era território destinado predominantemente às práticas marítimas tradicionais (pesca, porto, comércio e defesa). Mediante as mudanças culturais, econômicas e tecnológicas transcorridas em escala global, novas práticas socioculturais e atividades econômicas intensificam a urbanização dos territórios costeiros, onde se reproduzem relações da população com o mar, aqui denominada de maritimidade moderna (DANTAS, 2010), sobretudo, a partir da instituição de novas práticas marítimas e de lazer (os banhos de mar, a vilegiatura marítima e o turismo), que se configuram como indutoras da urbanização da ZC. Vários estudos apontam uma estreita relação entre urbanização, vilegiatura marítima e segunda residência (DANTAS, 2010; MORAES, 2007; PEREIRA, 2006, 2013).

A ZC no Piauí coincide com o território de quatro municípios defrontantes com o mar - Ilha Grande, Parnaíba, Luís Correia e Cajueiro da Praia - que juntos somam 66 km de linha de costa, correspondente a aproximadamente 1% da extensão costeira nacional, marcada, contudo, pela diversidade natural de ecossistemas (MMA, 2018). Apesar da reduzida linha de costa, distante cerca de 330 km da capital, Teresina, a ZC piauiense apresenta destaque no contexto econômico, histórico e social do Estado desde sua ocupação e formação territorial, que remonta à segunda metade do século XVIII (ALVES, 2003).

Nestes espaços litorâneos são comuns atividades como a pesca artesanal, extração do caranguejo, extração da carnaúba, artesanato, fruticultura irrigada, agroindústria de derivados do leite, carcinicultura e produção de energia (BRASIL, 2004). Contudo, os setores que mais geram empregos formais são o comércio, os serviços, o turismo e a administração pública (BRASIL, 2017). Esses setores têm propiciado intensificação da urbanização e a valorização das zonas de praia. Sob um olhar empírico, reforçado por dados institucionais referente ao número de Domicílios de Uso Ocasional (DUO), entende-se que a vilegiatura marítima é um vetor preponderante nos espaços urbanos da ZC do Piauí.

Tal contexto justifica a presente pesquisa cujo o objetivo é interpretar a espacialidade e as características das segundas residências nos espaços urbanos da ZC do Piauí. Em termos metodológicos, o trabalho foi levado a cabo a partir de trabalho de campo, na qual foram identificados espaços urbanos dos municípios em estudo e caracterizados os elementos fixos e materiais da segunda



residência, os tipos de DUO, características do imobiliário, estado de conservação, acessibilidade (tipos de vias), proximidade de equipamentos e serviços e proximidade da praia. A investigação se baseou em investigações bibliográficas, entrevistas com moradores, donos de pousadas e gestores técnicos.

Assim, pretende-se apresentar a espacialidade das segundas residências, entendidas como um importante vetor indutor da urbanização em espaços costeiros, pois se trata de uma estrutura fixa e material que permite a prática da vilegiatura marítima, o fluxo de pessoas, capital e serviços, que juntos exigem infraestrutura do poder público, e assim (re)produzem espaços urbanos e promovem a urbanização deste território.

## **2 ZONA COSTEIRA, URBANIZAÇÃO E SEGUNDA RESIDÊNCIA**

São diversas as definições de zona costeira. Algumas são baseadas nas características físicas, enquanto outras compreendem aspectos demográficos, ecológicos e geográficos. Como explica Lavallo *et al.* (2011), a ZC, em termos gerais, é percebida como uma interface terra-mar, mas é difícil estabelecer uma definição universal, pois a delimitação de suas fronteiras geográficas depende dos objetivos do estudo e da legislação de cada país.

No Brasil, a Comissão Interministerial para os Recursos do Mar (CIRM) considera como ZC o espaço geográfico de interação do ar, do mar e da terra, incluindo: i) Faixa Marítima - que se estende até as 12 milhas náuticas estabelecidas de acordo com a convenção das Nações Unidas sobre o Direito do Mar; e ii) Faixa Terrestre - formada pelos municípios que sofrem influência direta dos fenômenos da Zona Costeira, a saber:

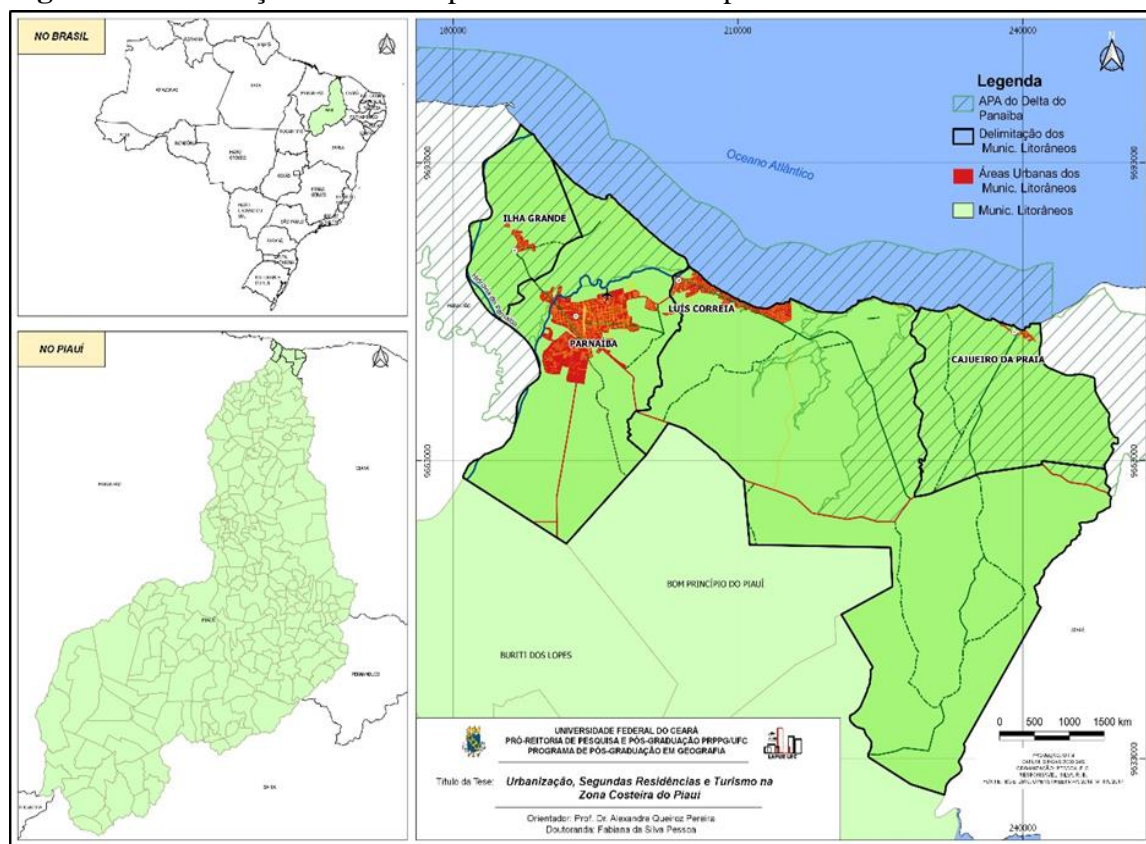
- a) os municípios defrontantes com o mar, assim considerados em listagem desta classe, estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE);
- b) os municípios não defrontantes com o mar que se localizem nas regiões metropolitanas litorâneas;
- c) os municípios contíguos às grandes cidades e às capitais estaduais litorâneas, que apresentem processo de conurbação;
- d) os municípios próximos ao litoral, até 50 km da linha de costa, que aloquem, em seu território, atividades ou infraestruturas de grande impacto ambiental sobre a Zona Costeira, ou ecossistemas costeiros de alta relevância;
- e) os municípios estuarinos-lagunares, mesmo que não diretamente defrontantes com o mar, dada a relevância destes ambientes para a dinâmica marítimo-litorânea;
- f) os municípios que, mesmo não defrontantes com o mar, tenham todos seus limites estabelecidos com os municípios referidos nas alíneas anteriores (CIRM, 1997, p. 2-3).

A delimitação da ZC determinada pelo Ministério do Meio Ambiente (MMA), aprovada através da Portaria Nº 461, de 13/12/2018, e publicada no Diário Oficial da União (DOU) em 17/12/2018, é aqui considerada como referência por atender aos fins desta pesquisa. Assim, o recorte



espacial compreende os municípios de Ilha Grande, Parnaíba, Luís Correia e Cajueiro da Praia, que juntos formam a ZC do Estado do Piauí (Figura 1).

**Figura 1:** Localização dos municípios da zona costeira piauiense.



Fonte: Adaptado de IBGE (2010).

É importante ressaltar que, apesar da urbanização geralmente associar-se à concentração de pessoas e disponibilidade de serviços diversos, seja público ou privado, a delimitação legal deste território obedece ao Decreto-Lei nº 311, de 02/03/1938, que instituiu a distinção entre zona urbana e rural a partir de critérios políticos-administrativos e estabeleceu que todas as cidades e vilas, também denominadas de sedes de municípios e distritos, compõem os espaços urbanos, e o que lhes é externo compõe os espaços rurais, cujos limites são determinados por leis municipais.

Na ZC nacional e, por extensão, na piauiense, tais aspectos ultrapassam os limites legais da zona urbana e se estendem ao longo dos espaços litorâneos, que além da concentração populacional, apresenta concentração de segundas residências, de estabelecimentos de meios de hospedagem e de serviços voltados para o turismo e o lazer, além de outras diversas atividades econômicas.

A zona costeira é aqui considerada território usado, sinônimo de espaço geográfico. Tal consideração baseia-se no pensamento de Santos (2012, p. 138) ao considerar que “o território são formas, mas o território usado são objetos e ações, sinônimo de espaço humano, espaço habitado”. Nesse sentido, “é o uso do território, e não o território em si mesmo, que faz dele o objeto de análise



social” (SANTOS, 2012, p. 137). Assim, o território usado se apresenta como peça-chave para entender o presente, uma vez que “o processo territorial se desenvolve no tempo, partindo sempre de uma forma precedente, de outro estado de natureza ou de outro tipo de território” (RAFFESTIN, 2009, p. 31).

Segundo tal raciocínio, este estudo considera a ZC piauiense como possuidora de condicionantes históricos, socioculturais, econômicos e políticos, cuja análise dos vetores da urbanização reconhece as heranças deste território por serem cruciais na compreensão do atual cenário urbanístico do recorte territorial aqui em questão.

Segundo Assis (2012), segundas residências são habitações temporárias de lazer que se localizam, em geral, em áreas dotadas de atrativos naturais (campo, praia, montanha) não muito distante da primeira residência. Sob essa lógica, entende-se que a proximidade entre a primeira e segunda residência permite uma utilização recorrente criando-se um elo com o lugar, pois, como explica Araujo (2011), a segunda residência é um alojamento particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer por pessoas que têm domicílio permanente em outro lugar, cujo tempo de permanência está associado à disponibilidade financeira e tempo livre, além da distância do domicílio principal.

Tulik (2001) corrobora com tal pensamento, e afirma que as segundas residências estabelecem um claro elo “origem/destino” entre as cidades emissoras e as cidades receptoras. Araujo (2011) explica que a cidade emissora há de ter infraestrutura como rodovias e estradas em bom estado, que possibilitem a emissividade, e as cidades receptoras necessitam de atrativos turísticos que justifiquem o vínculo deste tipo de turista com este lugar, que geralmente estabelece relações socioculturais com a comunidade.

Contudo, é importante ressaltar que os estudos sobre segundas residências abrangem diversos trabalhos tanto no contexto nacional quanto internacional, considerando a relação com a mobilidade turística (HALL E MULLER, 2004; HALL E PAGE, 2007), os contextos regionais (ELLINGSEN & HIDLE, 2013), envelhecimento da população, geração de renda e desenvolvimento econômico (HOOGENDOORN & VISSER, 2011), até as transformação de paisagens rurais ou peri-urbanas e o gerenciamento de fluxos sazonais de proprietários (ANABESTANI, 2014).

Nota-se que a segunda residência é um vetor relacionado a uma tendência recente que tem transformado as relações sociais, as atividades econômicas e, conseqüentemente, a configuração socioespacial, em especial, aqueles localizados em regiões de clima tropical, frente à nova relação da sociedade com o mar e com o marítimo. A zona costeira piauiense também está inserida neste fenômeno global da segunda residência, mas detendo condicionantes particulares.

No contexto atual, o fenômeno das segundas residências passa a incorporar o turismo, também denominado de “turismo de segunda residência”, e assume novas funções atreladas ao setor da





construção civil, ao mercado imobiliário e ao investimento de capital excedente; e o lazer deixa de ser a finalidade quase que exclusiva das segundas residências, passando-se a considerar outros motivos ou razões para adquirir este tipo de habitação, que assume novas configurações com as estruturas de imóveis de uso compartilhado, residencial e locacional, condomínios com estruturas de resort, incluindo a oferta de serviços típicos da hotelaria (ARONSON, 2004; PEREIRA, 2013; DANTAS, 2010). Tal dinâmica não exclui a existência de formas tradicionais de residências secundárias, mas incluem uma nova modalidade baseada em unidades uni ou multifamiliares que abrigam proprietários motivados por diversos fatores para o investimento em uma área privada para lazer, em destinos com atrativos que atendam a esse requisito (ABRAHÃO; TOMAZZONI, 2017).

Assim, é correto afirmar que as segundas residências em territórios litorâneos são expressões da vilegiatura marítima e do turismo residencial que, em geral, se distinguem pela distância e permanência. Segundo Silva (2013), a vilegiatura marítima, através do veraneio, é uma prática comum à classe média, que possui uma segunda residência próxima à sua primeira morada, e é normalmente usada para fins de semana, férias e feriados. Quanto ao turismo residencial, a segunda residência se configura como uma tipologia não hoteleira de hospedagem turística, voltada para o proprietário e, principalmente, para o turista residencial, que aluga tal residência para permanecer durante sua estadia.

Seguindo esses pensamentos, Abrahão e Tomazzoni (2018), cruzando referências nacionais e internacionais, identificam duas grandes vertentes relacionadas às segundas residências. A primeira expressando uma perspectiva mais tradicional, representada pela edificação de moradias que possibilitam usufruir turisticamente do espaço, seja no campo ou na cidade, em áreas de montanha ou litorâneas. Os espaços tornam-se assim desejados para essa finalidade, em decorrência de seus atributos turísticos, naturais ou artificiais, e da crescente demanda, fortemente associada à ampliação da mobilidade humana contemporânea (PARIS, 2006; ARONSON, 2004; DUVAL, 2004; LAAR, 2011).

A segunda vertente está associada às novas e potencializadas formas de mobilidade humana, que beneficiam parcelas da população mundial demandantes de um novo estilo de vida, intitulado por alguns autores como turístico (DUVAL, 2004; ASSIS, 2012). Um dos aspectos mais fortes na sua distinção é a vinculação com a lógica financeirizada do capitalismo, que altera as formas de produção e de oferta das unidades de hospedagem, além de promover uma mescla entre a hospedagem hoteleira e não hoteleira (ABRAHÃO; TOMAZZONI, 2018)

A primeira vertente, com características mais tradicionais, continua presente e em expansão, tanto no Brasil, como em outros países, incluindo aqueles que possuem longa tradição nessa área. Mas a segunda vertente, de grande destaque na contemporaneidade, tem dirigido a expansão de



investimentos no segmento turístico, e sua proeminência se apresenta em diversos contextos espaciais, nacionais e internacionais.

Abrahão e Tomazzoni (2018) explicam ainda que no século XXI estas motivações podem ser sistematizadas em três categorias: i) emocionais/psicológicas, cuja finalidade é a busca pela natureza, pela paz, por identidade familiar, ambiente favorável para as crianças, além da necessidade de prestígio; ii) lazer e recreação, especialmente em função da busca por espaços privativos de lazer; e iii) comerciais ou de investimento, relacionadas à busca de valorização e renda por meio de locação de imóveis. Então, a partir dessa análise, entende-se que o fenômeno da segunda residência incorporou através da lógica capitalista o lazer, o capital imobiliário e, no contexto mais recente, o turismo; assim, as motivações para adquirir uma segunda residência também passam a estar relacionadas ao investimento e retorno financeiro, e não somente ao descanso e/ou lazer.

No Brasil, esse processo de transformação dos espaços litorâneos e/ou zonas de praia em mercadoria nobre através da especulação imobiliária ocorreu inicialmente no Rio de Janeiro, e se expandiu rapidamente por grande parte da zona costeira. Na atualidade, os espaços litorâneos nordestinos, mediante suas características físicas, políticas públicas de incentivo ao turismo, e a implementação de infraestrutura e investimentos da iniciativa privada, têm promovido significativo aumento de segunda residência e de serviços voltados à atividade turística.

Dessa forma, a segunda residência não se configura apenas como mero alojamento para a vilegiatura ou para o turismo, mas como elemento materializado que constitui o urbano e redefina novos espaços (PEREIRA, 2006). É vista como uma atividade econômica associada às operações imobiliárias, que promovem a construção e venda de imóveis turísticos-residenciais, agregados a infraestruturas urbanas, mesmo em zonas não urbanas, promovendo a valorização desses espaços, e ao mesmo tempo podendo romper ou alterar as relações sociais tradicionais anteriormente existentes.

### **3 ESPACIALIDADE E CARACTERÍSTICAS DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NA ZONA COSTEIRA DO PIAUÍ**

As segundas residências são vetores importantes na (re)produção de espaços urbanos, especialmente em territórios costeiros, mas se entende também que tal (re)produção não é homogênea, porque cada território com suas particularidades naturais, econômicas, históricas, políticas e sociais possui suas especificidades. Por esta razão, julga-se importante analisar a atuação das segundas residências como componentes da urbanização e provedoras de formas urbanas na ZC do Piauí a partir da análise de suas espacialidades e características básicas.

Com o intuito de visualizar o movimento nas segundas residências e traçar uma visão geral e comparativa entre os municípios, associado ao conhecimento empírico da área, foi possível



evidenciar *in loco* que, dentre os municípios costeiros do Piauí, Luís Correia é o que apresenta, de forma mais incisiva, a ocorrência e a construção de segundas residências, sejam em lotes comuns ou em condomínios fechados de casas e/ou apartamentos. As evidências obtidas convergem com os dados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) nos Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010 referentes ao número de DUOs dos municípios que compõe tal território. O IBGE também dispõe de dados referente ao número total de domicílios particulares de cada município, incluindo os de uso permanente e de uso ocasional, e o cruzamento desses dados mostra que as segundas residências são vetores importantes e em expansão na ZC do Piauí (Tabela 1).

**Tabela 1:** Número de domicílios permanentes e de uso ocasional nos municípios da Zona Costeira do Piauí (1991-2010).

Municípios	Total de Domicílios Particulares e Coletivos			Domicílios Particulares de Uso Permanente			Domicílios Particulares de Uso Ocasional		
	1991	2000	2010	1991	2000	2010	1991	2000	2010
Cajueiro da Praia	*	1.594	2.284	*	1.325	1.819	*	156	227
Ilha Grande	*	1.939	2.599	*	1.747	2.200	*	59	61
Luís Correia	7.496	8.343	11.035	5.392	5.172	7.060	1.500	2.575	3.065
Parnaíba	29.072	34.125	43.681	25.610	30.101	38.609	490	743	1.539
<b>Total</b>	<b>36.568</b>	<b>46.001</b>	<b>59.599</b>	<b>31.002</b>	<b>38.345</b>	<b>49.760</b>	<b>1.990</b>	<b>3.533</b>	<b>4.892</b>

\* Dados oficiais não disponíveis.

**Fonte:** IBGE (2019).

A tabela 1 indica que em 1991 a ZC piauiense detinha cerca de 1.990 residências de uso ocasional ou segundas residências. No ano de 2000, seu o total era de 3.533 e em 2010 alcança 4.892 unidades. Esses dados revelam que entre as décadas de 1990 e 2010, o número de DUO na ZC piauiense teve um crescimento de 145,8%. Contudo, quando se analisa individualmente os dados, nota-se que apesar de todos os municípios apresentarem aumento, não ocorre de forma homogênea.

Ainda considerando as informações da tabela 1, entre os anos de 2000 e 2010, Parnaíba se destaca com relação ao crescimento de domicílios de uso ocasional, equivalente a 107,1%, seguido de Cajueiro da Praia com aumento de 45,5%, Luís Correia com 19%, e Ilha Grande, com apenas 3%. Nota-se que Luís Correia apresenta um pequeno crescimento percentual em detrimento de Parnaíba

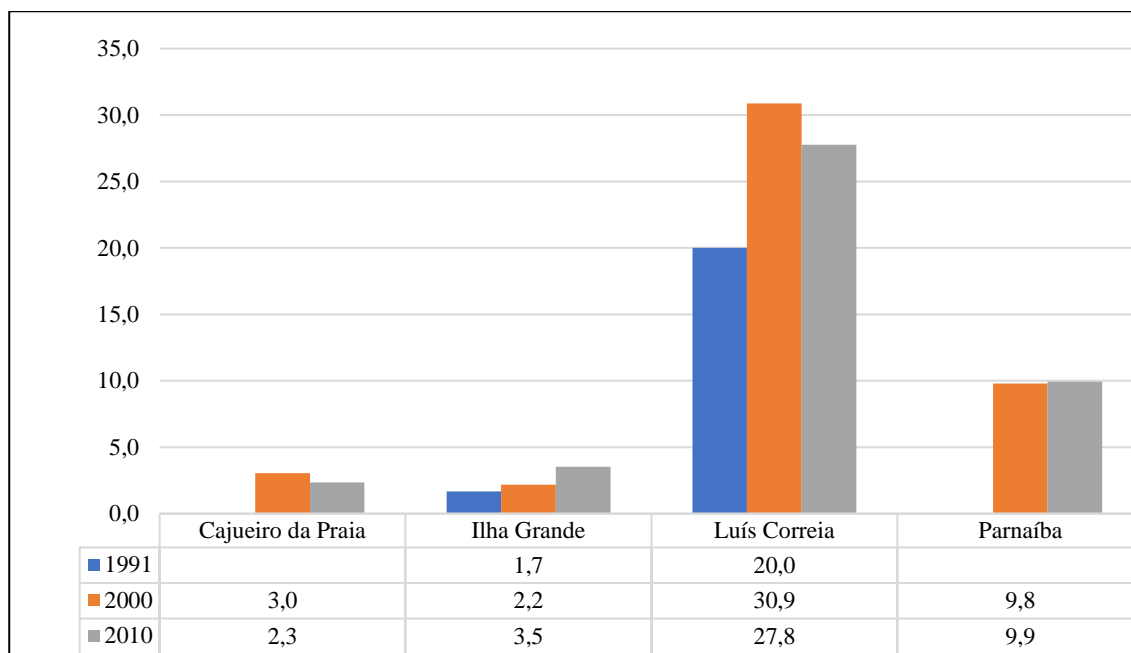




e Cajueiro da Praia, porém é importante ressaltar que o fenômeno da segunda residência neste município já estava consolidado anteriormente à década de 1990, pois no censo de 1991 foram identificadas 1.500 habitações de uso ocasional - número três vezes superior ao equivalente em Parnaíba, com 490 unidades.

Além do quantitativo e crescimento no número de domicílios de uso ocasional, outro dado observado é a relação percentual entre o número total de domicílios recenseados ao percentual do número deste tipo de domicílio nos municípios da ZC piauiense, como pode ser observado no Gráfico 1. Neste é possível observar que todos os municípios da ZC apresentam crescimento percentual no número de DUO. Contudo, os dados referentes a Luís Correia destacam-se pelo elevado percentual, próximo a 30% do total de domicílios. Cajueiro da Praia, apesar da recente emancipação, também apresenta índices significativos de DUO.

**Gráfico 1:** Percentual no número de domicílios de uso ocasional em relação ao total de domicílios permanentes recenseados nos municípios da Zona Costeira do Piauí (1991-2010).



**Fonte:** Adaptado de IBGE (1991; 2000; 2010).

Em Parnaíba, mesmo obtendo o segundo maior número de DUO da ZC, não fica claro onde há uma maior ocorrência de segunda residência, por estas não possuírem características físicas que as diferencie das demais residências de uso permanente. Contudo, acredita-se que estas estejam concentradas no entorno da BR-343, tanto na entrada da cidade (acesso a Teresina), quanto na saída (acesso a Luís Correia), onde foram construídos vários empreendimentos imobiliários na última década, cujos lançamentos sempre ocorreram em períodos de alta temporada, especialmente no carnaval e no mês de julho, períodos com o maior fluxo de turistas no litoral piauiense.



Em Cajueiro da Praia as segundas residências estão concentradas em áreas próximas à praia de Barra Grande, mas em números significativamente menores comparados aos identificados em Luís Correia. Nos demais espaços litorâneos do município predominam residências de uso permanente, geralmente, pertencentes a pescadores e seus familiares.

Em Ilha Grande também foi possível visualizar algumas poucas unidades de DUO de estruturas bem simples, próximas à PI-116, acesso à praia Pedra do Sal. Alguns moradores relataram que na zona urbana do município também há segunda residência. Contudo, o objetivo de aquisição destas está relacionado às mudanças de um futuro próximo. Então, com base nos relatos dos moradores, é possível afirmar que os proprietários de segundas residências no município, em geral, possuem vínculos familiares e/ou afetivos neste lugar. *In loco* não foi identificado condomínio residencial, seja de uso permanente ou ocasional, mas apenas algumas casas não aglomeradas, depreendendo que o fenômeno da segunda residência no município de Ilha Grande se caracteriza como estagnado, não tendo representatividade como um vetor urbano que atrai formas urbanas ou que promove urbanização. Poucos DUO foram identificados, geralmente com características simples e sem sofisticação, dando a entender que pertencem a pessoas que já possuíam vínculo com a região através de relações familiares e/ou amizades, cujos lotes ou residências foram adquiridos a preços baixos ou através de heranças.

De modo geral, na observação da sede do município e no Porto dos Tatus, não foi possível identificar segunda residência. As diversas residências existentes nessas áreas são de primeira moradia e pertencem a pescadores, artesãos e a outras pessoas que vivem de forma direta e/ou indireta de atividades econômicas diversas realizadas no Delta do Parnaíba.

Apesar de ser o município que possui o segundo maior número de segunda residência na ZC piauiense, Parnaíba não permitiu identificar facilmente onde se concentram tais residências. Na observação de campo foi possível identificar cerca de uma dezena de casas de veraneio (Figura 2), localizadas no entorno da PI-116, próximas à praia e ao povoado Pedra do Sal, cujo perfil é similar às casas de veraneio de Ilha Grande por existir um vínculo familiar e afetivo do proprietário em relação a este território, segundo relatos dos moradores.



**Figura 2:** Segunda residência na Praia Pedra do Sal – Parnaíba/PI.



**Fonte:** Acervo da autora (2020).

No que se refere às segundas residências do município de Luís Correia, além das considerações feitas na primeira observação de campo, também foi possível observar que na zona urbana do município, composta pela área sede e/ou centro e entorno, compreendendo também o entorno da Praia de Atalaia, se concentra a maior quantidade de segunda residência de todo o litoral, configurando-se, pois, como uma área consolidada por esses equipamentos devido à elevada concentração existente desde a década de 1990 e, ao mesmo tempo, estagnada mediante a presença de muitas casas antigas e abandonadas.

Segundo relatos da comunidade, as inúmeras casas abandonadas, deterioradas e com aparentes problemas estruturais são pertencentes, em geral, a pessoas que já faleceram, cujos herdeiros, por falta de consenso entre si, de recursos e/ou por não mais residirem no Estado, não deram continuidade à sua manutenção. Outra informação importante, obtida na comunidade, é o fato de que grande parte dessas residências estar localizada em terras pertencentes à União, ou seja, que não possuem documentação reconhecida legalmente, o que dificulta a negociação de compra e venda.

Outra comunidade do município de Luís Correia que se configura como uma área consolidada é a Comunidade do Coqueiro, antiga vila de pescadores, construída no entorno da Praia do Coqueiro, onde foi possível identificar muitas residências antigas de estrutura simples, limpas e com boa infraestrutura, algumas com placas de aluguel por temporada, e diversas casas de luxo. Na pesquisa de campo, foi possível observar que as casas, em sua maioria, não estavam abandonadas e que, segundo relatos de alguns moradores, a maior parte pertence a pessoas que residem em Parnaíba, sendo, portanto, segundas residências com mais frequência.

As áreas onde foram observadas diversas casas e condomínios fechados, novos e em construção, estão próximas da praia Peito de Moça, no entorno da PI-116, cujas terras possuem registros de imóveis, o que facilita a construção, a venda e o financiamento das segunda residência.



Essas edificações também foram observadas no Complexo Barramares, localizado próximo à praia de Itaqui. O entorno das praias de Maramar e Macapá também se configura como área de expansão de segunda residência, sendo possível observar algumas casas de veraneio, novas e em construção, em lotes individuais, sem a presença de condomínios.

No município de Cajueiro da Praia também se pode identificar segundas residências, concentradas no entorno da Praia de Barra Grande, mas em menor quantidade do que as registradas em Luís Correia. Estas possuem características simples, rústicas e, ao mesmo tempo, aconchegantes (Figura 3). Foi identificado apenas um condomínio de apartamentos em construção, localizado no povoado e praia de Barrinha, entre Barra Grande e a sede do município. Na sede foram notadas apenas residências de moradores da localidade.

**Figura 3:** Segunda residência em Barra Grande – Cajueiro da Praia/PI



**Fonte:** Férias Brasil (2019).

Na vila de Barra Grande há algumas casas construídas há mais de trinta anos. Contudo, a expansão e a valorização das segundas residências são processos recentes que ocorrem mediante a expansão da prática do *kitesurf*, e que nos últimos anos tem se direcionado também para o entorno da praia da Barrinha. Em geral, os lotes dessas segundas residências foram adquiridos por meio da população local a preços baixos, mas sem documentação legal, já que as terras localizadas no entorno das praias são pertencentes à União.

Mediante a observação dos espaços urbanos, é notório que a produção da segunda residência não é homogênea e impacta diretamente no território da ZC piauiense. De modo geral, elas apresentam mais sofisticação do que os domicílios de uso permanente, o que pode ser corroborado pelo padrão das residências, tamanho dos lotes, localização, dentre outros aspectos de infraestrutura e localização (Quadro 1).

**Quadro 1:** Aspectos da Segunda Residência na ZC piauiense.

Segunda Residências		Municípios/Localidades														
		Ilha Grande			Parnaíba				Luís Correia					Cajueiro da Praia		
		Centro	Tatus	Baixão	Pedra do Sal	Centro	Av. S. Sebastião	Floriópolis	Centro	Atalaia	Peito de Moça	Coqueiro	Maramar	Macapá	Centro	Barrinha
<b>Tipos</b>	<b>Casas individuais</b>				X			X	X	X	X	X	X			X
	<b>Condomínio de apartamentos</b>					X	X		X	X					X	
	<b>Condomínios de casas</b>					X	X		X	X						
<b>Características do imobiliário</b>	<b>Simplex</b>			X	X				X	X	X	X	X	X		X
	<b>Rústico</b>				X						X	X	X	X		X
	<b>Moderno</b>						X	X			X	X			X	
<b>Estado de conservação</b>	<b>Ruim</b>				X				X	X						
	<b>Bom</b>			X	X	X			X	X	X	X	X	X		X
	<b>Ótimo</b>				X		X	X	X	X	X	X	X		X	X
<b>Acessibilidade (tipos de vias)</b>	<b>Areia</b>			X	X		X		X	X	X	X	X			X
	<b>Pedra tosca</b>						X	X	X	X	X	X	X		X	X
	<b>Asfáltica</b>			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
<b>Proximidade de equipamentos e serviços</b>	<b>Bares e restaurantes</b>					X	X	X	X	X	X	X	X			X
	<b>Padarias e Lanchonetes</b>					X	X	X	X	X		X				X
	<b>Mercadinhos-supermercados</b>					X	X		X	X						X
	<b>Serviços bancários</b>					X	X		X							X
<b>Proximidade da praia</b>	<b>Até 2 km</b>				X				X	X		X	X		X	X
	<b>Entre 2 a 5 Km</b>				X				X	X	X	X	X			X
	<b>Entre 5 a 10 Km</b>			X												





Acima de 10 Km			X		X	X	X									
----------------	--	--	---	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fonte: Trabalho de campo.

O quadro 1 também expõe, de forma sucinta e comparativa, as distinções dos espaços urbanos ao longo da ZC piauiense e da organização do território imposto pela segunda residência. A partir dele é possível depreender que o perfil arquitetônico e as formas como as segundas residências se expressam no espaço são distintas e não contíguas ao longo dos espaços urbanos, e que Luís Correia é município que apresenta maior variedade deste tipo de componente.

Todavia, apesar da mistura dos tipos imobiliários, é possível identificar áreas com concentração de um imobiliário mais simples e de melhor qualidade, e também áreas em decadência onde se concentram residências em desuso - fato comum, já que a segunda residência tradicional é um patrimônio familiar que ao longo do tempo, mediante a transição de gerações, pode não mais interessar. Esse fato, entretanto, não impede uma renovação no uso do território mediante a implantação de outras demandas.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ZC piauiense, seguindo tendências nacionais e globais, tem sofrido influência direta e acelerada nas transformações e (re)produção de seus espaços urbanos a partir da segunda residência. Na contemporaneidade, a sociedade incorporou a praia como elemento de valor social e criou condições para a consolidação das segundas residências em territórios costeiros. Nesse contexto, políticas públicas brasileiras passam a considerar este território importante para múltiplos usos, especialmente para o turismo, seja ele nacional ou internacional, e por meio de planos de ações disponibiliza verbas destinadas a melhoria da infraestrutura básica.

Tal infraestrutura passa a ser utilizada por promotores imobiliários e, por extensão, pelos proprietários ou ocupantes da segunda residência que através da estada reincidente cria vínculos com lugar, e a partir do movimento de pessoas, capital, consumo e utilização de serviços promovem a urbanização e a (re)produção dos espaços urbanos deste território.

As segundas residências da ZC piauiense ocorrem paralelamente às formas urbanas implantadas, atraindo e (re)produzindo espaços urbanos ao longo do litoral, sendo destinadas ao ócio e lazer dos proprietários e de seus amigos e familiares, e não como um investimento. Mas no caso de Parnaíba, as segundas residências não estão nos espaços litorâneos, mas no entorno da sede e seus proprietários as utilizam com grande frequência, pois, em geral, seu foco é ser utilizada como ponto de apoio. Assim, é geralmente vinculada ao trabalho, ou para num futuro próximo se tornar a primeira



residência, e não para o ócio ou lazer. Por isso, a dificuldade de identificá-las no município, que possuem múltiplas funções e estão diluídas no espaço urbano.

De modo geral, na ZC piauiense o retorno à segunda residência se configura como uma visita sazonal, feita em fins de semana por famílias ou por grupos próximos. Não há complexos, *resorts* ou eventos com multiplicidade de atrações de atividades e atrativos turísticos. Os municípios analisados são diferentes em termos de urbanização e espaços urbanos, o que pode ser reforçado pela descontinuidade e fragmentação do tecido urbano, e neles se singularizam, também, a escala da aglomeração, os fluxos, o consumo e o movimento de pessoas que buscam serviços, praias, ócio e lazer. Entretanto, apesar dessas diferenças, esses elementos se integram, não podendo ser explicados sozinhos ou isoladamente. Parnaíba e Ilha Grande estão inseridas nesse cenário de urbanização, mesmo que ambas não sejam cidades à beira-mar.

É nesse sentido, portanto, que se buscou discutir a categoria de ZC, pois o processo de urbanização pela segunda residência não se restringe à zona de praia ou à orla. A urbanização litorânea está ligada a toda uma malha consistente de aspectos sociais, históricos, culturais, econômicos, bem como às tendências que se referem ao que se pode envolver cidades praianas e próximas à beira-mar. O que se observou, no contexto específico desta pesquisa, é que a escolha de ZC piauiense como destino de lazer e descanso se dá mediante o vínculo existente com Parnaíba, que é a origem dos segundos residentes, dos vilegiaturistas e a base dos demais municípios costeiros do Piauí.

## REFERÊNCIAS

- ABRAHÃO, C. M. de S.; TOMAZZONI, E. L. Turismo de Segundas Residências: turismo e análise dos conflitos territoriais no destino de matinhos (Litoral do Paraná, Brasil). **Fronteiras: Journal of Social, Technological and Environmental Science**, Anápolis, p. 143-162, Janeiro, 2017.
- ABRAHÃO, C. S.; TOMAZZONI, E. L. Turismo de Segundas Residências no Litoral Sul do Brasil: uma discussão sobre seu dimensionamento e relevância para a atividade turística contemporânea. **Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo**, v. 12, nº 1, p. 80-101, 2018.
- ALVES, V. E. L. As bases históricas da formação territorial piauiense. **Geosul**, Florianópolis, v. 18, nº 36, p. 55-76, jul./dez. 2003.
- ANABESTANI, A. Effects of second home tourism on rural settlements development in Iran (case study: Shirin-Dareh Region), **International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research**, Vol. 8, Nº 1, p. 58-73. 2014. <https://doi.org/10.1108/IJCTHR-11-2012-0084>.
- ARAÚJO, C. P. de. Terra à vista! O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários. 2011. 368 f. **Tese (Doutorado)** - Curso de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.



ARONSON, L. Place attachment of vacation residences: between tourists and permanent residents. *Tourism, mobility and second homes – between elite landscape and common ground*. Edited by Michael Hall and Dieter K. Muller, Frankfurt Lodge, 2004, 75-86.

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

AZEVEDO, A. de. **Vilas e cidades do Brasil Colonial**: Ensaio de geografia urbana retrospectiva. 1956. Disponível em: <<http://www.agb.org.br/publicacoes/index.php/terralivre/article/viewFile/113/111>>. Acesso em: 31 maio 2018.

BRASIL. MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Portaria nº 461, de 17 de dezembro de 2018**. Aprova a relação dos municípios abrangidos pela faixa terrestre da Zona Costeira brasileira. 241. ed. BRASÍLIA.

BRASIL. **Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba** – CODEVASF Plano de Ação para o Desenvolvimento Integrado da Bacia do Parnaíba, PLANAP. Síntese executiva: Território da Planície Litorânea / Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba – CODEVASF. – Brasília, DF: TDA Desenhos & Arte Ltda., 2004.

BRASIL. **Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) - Ano-Base 2017**. Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), 2017. Disponível em <<http://trabalho.gov.br/rais>> Acesso em abril de 2019.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. Constituição (1938). **Decreto nº 311, de 02 de março de 1938**. Dispõe sobre a divisão territorial do país, e dá outras providências. Rio de Janeiro, 02 mar. 1938. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1930-1939/decreto-lei-311-2-marco-1938-351501-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 21 abr. 2019.

CIRM. **2º Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (PNGC II)**. Brasília: MMA. 1997.

DANTAS, E. W. C.; PEREIRA, A. Q.; PANIZA, A. Urbanização litorânea e vilegiatura marítima nas metrópoles nordestinas brasileiras. **Cidades**, Presidente Prudente, v. 5, p. 14-34, 2008.

DANTAS, E.W.C. **Maritimidade dos Trópicos**: por uma geografia do litoral. Fortaleza, Edições UFC, 2010.

DUVAL, D. T. **Mobile migrants**: travel do second homes. In: HALL, M.; MULLER, D K. (Eds.). **Tourism, mobility and second homes**: between elite landscape and common group. Clevedon: Channel View, 2004, p. 87-96.

ELLINGSEN, W. G., & HIDLE, K.. Performing home in mobility: Second homes in Norway. **Tourism Geographies**, 15(2), 2013, 250–267. doi:10.1080/14616688.2011.647330 doi: 10.1080/14616688.2011.647330.

HALL, C. M. **Tourism and mobility**. Conferência apresentada em Brisbane, Queensland, 2004.

HALL, C. M.; MULLER, D. K. **Tourism, mobility and second homes**: between elite landscape and common group. Clevedon: Channel View, 2004.

HALL, C. M; PAGE, S. J. **The Geography of tourism and recreation**: environment, place and space. 3ª ed. Londres: Routledge, 2007.



HOOGENDOORN, G; VISSER, G. Current paths in South African tourism research. *Tourism Review International*, v. 15, n 1-2, p. 5-20, 2011. Disponível em <<https://www.ingentaconnect.com/content/cog/tri/2011/00000015/F0020001/art00002#trendmd-suggestions>>. Acesso em 15 set. 2019.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico - População**. Rio de Janeiro, 1991.

\_\_\_\_\_. **Censo demográfico - População**. Rio de Janeiro, 2000.

\_\_\_\_\_. **Censo demográfico - População**. 2010.

LAAR, S.V. Economic implications of second home development in South Africa. **Master's Thesis**, University of Utrech. 2011.

LAVALLE, C. et al. **Coastal Zones - Policy alternatives impacts on European Coastal Zones 2000 - 2050**. 2011. Disponível em: [https://ec.europa.eu/environment/enveco/impact\\_studies/pdf/land\\_use\\_modelling%20adaptation\\_activities\\_coastal.pdf](https://ec.europa.eu/environment/enveco/impact_studies/pdf/land_use_modelling%20adaptation_activities_coastal.pdf). Acesso em: 12 maio 2020.

MORAES, A. C. R. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil**: elementos para uma geografia do litoral brasileiro. São Paulo: Annablume, 2007.

PARIS, C. **Multiple homes, dwelling & hypermobility & emergent transnational second home ownership**. Workshop 24. ENHR Conference – Housing in a expanding Europe: theory, policy, participation and implementation, Lyublyana, Slovenia. 2006.

PEREIRA, A.Q. Veraneio marítimo e expansão metropolitana no Ceará: Fortaleza em Aquiraz. 2006. 157f. **Dissertação de Mestrado** – UFC. Programa de Pós-Graduação em Geografia. Fortaleza, 2006.

PEREIRA A. Q. Quatro Décadas de Transformações: A vilegiatura marítima no litoral metropolitano de Fortaleza, Ceará – Brasil, *Confins* [Online], v. 17, 2013. Acesso em: 20 set. 2019. Disponível em: <http://confins.revues.org/8329>.

RAFFESTIN, C. A produção das estruturas territoriais e sua representação. In: **Territórios e territorialidade: teorias processo e conflitos**. In: SAQUET, Marcus Aurélio; SPÓSITO, Eliseu Sevério (Orgs.). São Paulo. Expressão Popular: UNESP. Programa de Pós-graduação em Geografia, 2009, p. 17- 35.

RODRÍGUEZ, J. J.; LORA, N. J. W. **Análisis regional de la situación de la zona marina costera centroamericana**. Washington: Interamerican Development Bank, 1998.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. 4ª edição, 17ª reimpr. São Paulo: EDUSP, 2012.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil** – território e sociedade no início do século XXI. São Paulo: EDUSP, 2016.

SILVA, M. M. M. da. O Turismo nas ondas do litoral e das políticas públicas do Piauí. Tese (**Doutorado**) UFMG, 2013.

SILVA, M. N. de F. Empreendimentos Turísticos Imobiliários no litoral metropolitano de Fortaleza. In: PEREIRA, A. Q. et al. (Orgs.). **Maritimidade na MetrÓpole**: Estudos sobre Fortaleza - CE. Porto Alegre: Liro, 2013. p. 100-127.



TULIK, O. **Turismo e meio de hospedagem:** casas de temporada. São Paulo: Roca, 2011.

USA -UNITED STATES OF AMERICA. US COMMISSION ON MARINE SCIENCE, ENGINEERING AND RESOURCES. **Coastal zone threats and management.** Disponível em: <https://www.eea.europa.eu/publications/92-826-5409-5/page035new.html>. Acesso em: 10 abr. 2020.