



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE - UFS
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA - POSGRAP
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - NPGEO



30 ANOS DE CONTRIBUIÇÃO À GEOGRAFIA
São Cristóvão, 29 e 30 de Agosto de 2013.

ENTRE A CASA DE VERANEIO E O IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO: a segunda residência no litoral sergipano

Priscila Pereira Santos

Mestranda em Geografia do Programa de Pós-Graduação em Geografia - NPGEO
Universidade Federal de Sergipe
Grupo de Pesquisa GESTAC/IFS (Gestão Territorial de Ambientes Costeiros)
E-mail: p.p.s2902@gmail.com

José Wellington Carvalho Vilar

Orientador e professor do Instituto Federal de Sergipe – IFS.
Coordenador do Grupo de Pesquisa GESTAC/IFS
(Gestão Territorial de Ambientes Costeiros)
E-mail: wvilar@yahoo.com.br

INTRODUÇÃO

O litoral se apresenta como um espaço geográfico peculiar. A zona de transição entre o oceano e o continente se configura por meio de um conjunto de elementos naturais e de múltiplas atividades humanas. A imbricação das várias relações socioespaciais no litoral produz distintas realidades territoriais que se sobrepõem e ao mesmo tempo se confundem com o quadro físico natural, configurando assim um cenário geográfico bastante complexo.

No âmbito dos assentamentos humanos costeiros e litorâneos, observa-se uma crescente intensidade e densificação de ocupação por meio de uma série de atividades promotoras de impactos ambientais e conflitos sociais. Ao mesmo tempo, observa-se uma maior valorização social do litoral como espaço de múltiplas possibilidades de ocupação territorial. Neste contexto, destaca-se a segunda residência, materialidade geográfica utilizada nos momentos de lazer, ócio e também como investimento imobiliário.

No Brasil, até a primeira metade do século XX, a aquisição e o uso da segunda residência no litoral era privilégio das classes mais abastadas, configurando uma forma e um mecanismo específico de ocupação do espaço: a casa de praia e a vilegiatura marítima da elite. A partir da 2ª Guerra Mundial a classe média começa também a adquirir, alugar e frequentar uma segunda residência no litoral para práticas recreativas (DANTAS, 2010).

Diante da valorização do litoral, as praias brasileiras no final do século XX vão também sendo apropriadas para prática do turismo de sol e praia. Os espaços turísticos passam a atrair não só os turistas como também os usuários da segunda residência. A vilegiatura

marítima no final século XX começa a ser redesenhada e se confunde com espaços turísticos. Já nos últimos anos, em pleno litoral da região Nordeste, a segunda residência começa também a se apresentar em forma de complexos turísticos residenciais fechados e exclusivos.

Atualmente, cada vez mais são construídos condomínios fechados de luxo com o propósito de segunda residência, aqui denominada de imobiliário-turístico. A segunda residência do século XXI passa a ser a motivação para o deslocamento, visto que nestes imobiliários-turísticos diversos equipamentos de lazer estão concentrados no complexo. Neste sentido, à luz da segunda residência do século XXI, surge o turismo imobiliário (SILVA; FERREIRA, 2007). Hoje, no litoral brasileiro, especialmente o nordestino, as velhas e as novas formas da segunda residência se entrelaçam no território e promovem vários desdobramentos sociais e mudanças geográficas.

A construção de casas de veraneio e do imobiliário-turístico implica em amplas repercussões territoriais. Nesta perspectiva, o objetivo central da pesquisa é analisar as transformações territoriais, paisagísticas e sociogeográficas oriundas da segunda residência no litoral norte (Praia da Costa e Praia da Atalaia Nova) e sul (Povoado Saco do Rio Real e Povoado Porto do Mato) de Sergipe. As principais questões que norteiam a pesquisa são: Quais as implicações territoriais e ambientais da construção/uso da segunda residência no litoral sergipano? Qual o papel do poder público no incremento da demanda de usuários de segunda residência no litoral de Sergipe?

METODOLOGIA

A metodologia de pesquisa empregada procurará entender os efeitos da segunda residência no litoral de Sergipe (Praia da Costa, Praia da Atalaia Nova, Povoado Saco do Rio Real e Povoado Porto do Mato) recorrendo aos seguintes procedimentos metodológicos: levantamento e leitura de referências bibliográficas relacionadas à temática de estudo; pesquisa documental, cartográfica e estatística; observação na área de estudo; registro fotográfico *in loco* e realização de entrevistas com os moradores da comunidade local, os promotores imobiliários, os gestores públicos, os vilegiaturistas, os turistas imobiliários de segunda residência e os proprietários de equipamentos turísticos; análise e interpretação de dados e redação final.

EXPECTATIVAS DE RESULTADOS

O litoral sergipano durante seu processo de ocupação territorial enfrentou dificuldades de comunicação que dificultou uma apropriação mais intensa do solo. De acordo com Vilar *et*

al. (2010, p. 40) “(...) esse isolamento relativo foi sendo rompido pelas mais diferenciadas formas de ocupação, pela construção de infraestruturas e também pela valorização do litoral como um espaço de lazer, de segunda residência, e de novas atividades econômicas”. Acredita-se que no litoral norte e sul de Sergipe as casas de veraneio e os imobiliários-turísticos promovem várias repercussões territoriais, paisagísticas e sociogeográficas.

Em linhas gerais, a construção e o uso da segunda residência no litoral provoca o aumento da poluição por esgotos e resíduos sólidos, o desmonte parcial ou total de dunas para construção da habitação, a degradação da paisagem cênica motivada pela eliminação da vegetação original, a comercialização e ocupação de áreas de preservação permanentes, o uso inapropriado dos espaços públicos, conflitos socioculturais entre a população nativa e os vilegiaturistas e os turistas imobiliários, entre outros impactos.

A urbanização turística por segundas residências no litoral sergipano traz sérias ameaças aos ecossistemas, uma vez que a maior parte das pessoas que fazem uso da segunda residência utiliza os recursos naturais de modo insustentável, sem preocupações com os moradores permanentes nem com as gerações futuras. Segundo Lopéz Colás (2003), na perspectiva espacial a segunda residência é um elemento fundamental na concepção do ordenamento territorial, haja vista sua representação na hierarquia urbana e seu caráter multidimensional.

Os vilegiaturistas e os turistas imobiliários, apesar de não morarem permanentemente no litoral sergipano, criam vínculos territoriais e psicossociais com o lugar que visitam regularmente, e essa percepção dos recursos territoriais pode ser denominada de territorialidade “nômade” (TULIK, 2001). Esse modo diferenciado dos usuários de segunda residência de sentir o território influência direta/indiretamente na apropriação dos recursos, tendo em vista a territorialidade dos moradores permanentes.

Ademais, o aumento do número de segundas residências corresponde mais claramente a uma forma de assentamento urbano e ocasiona a redução de espaços destinados à agricultura e ao extrativismo. Neste contexto, possivelmente as atividades tradicionais voltadas para o extrativismo e a pesca, que caracterizam ao longo do tempo a identidade territorial do litoral, entram em rota de colisão com novas funções socioeconômicas voltadas para a atividade de lazer e construção civil.

Quando a construção da segunda residência ocorre especificamente na linha da costa causa um conflito entre os proprietários da segunda residência e os usuários da praia, já que as construções dificultam o livre acesso ao mar, desobedecendo de forma sistemática a Lei Nº 7.661/88 que em seu artigo 10º, parágrafo 1º ressalta a ilegalidade das construções na zona

litorânea: “Não será permitida a urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na Zona Costeira que impeça ou dificulte o acesso assegurado no caput deste artigo”. Uma vez que é assegurado no referido artigo que “as praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido”. Os impactos causados por essa apropriação indevida do espaço público correspondem à diminuição da frequência dos nativos nas praias com esse tipo de construção e da qualidade cênica da paisagem.

A apropriação, privatização e comercialização de cordões dunares, de espaços de pós-praia e áreas de apicum e manguezal para a construção de casas de veraneio e do imobiliário-turístico no espaço litorâneo de Sergipe repercutem na transformação da paisagem e na degradação de recursos naturais, uma vez que é necessário eliminar parcial e totalmente a vegetação original e muitas vezes desmontar dunas para construção dessa materialidade geográfica, contribuindo assim para a redução da qualidade cênica do lugar.

Com a expansão urbana, outro sério conflito instalado no território corresponde à poluição por esgotos e resíduos sólidos que aumenta no período de visitação pelos veranistas, e aos problemas associados à balneabilidades das praias. Nesse sentido, faz-se mister salientar que a poluição por resíduos sólidos ocasiona a contaminação do lençol freático e eleva a incidência de endemias, ocasionando consequentemente a redução do potencial turístico.

Em Sergipe, diante da valorização do território litorâneo, principalmente nas áreas próximas ao mar, a pressão imobiliária e a “expulsão” dos moradores locais gera um conflito responsável pela desterritorialização/reterritorialização dos autóctones, que em virtude do valor atribuído a terra vende sua casa e muda-se para locais mais afastados do litoral e menos valorizados.

REFERÊNCIAS

DANTAS, Eustógio W. C. **Maritimidade nos trópicos. Por uma geografia no litoral**. Fortaleza: Editora da Universidade Federal do Ceará, 2010.

LÓPEZ COLÁS, J. La residencia secundaria en España: estudio territorial de uso y tenencia. Barcelona, 2003. 440 p. **Tese (Doutorado em Geografia)**. Facultat de Filosofia i Lletres. Universitat Autònoma de Barcelona.

SILVA, A. F. C. da; FERREIRA, A. L. de A. Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos. **Cadernos Metrópole**, nº 18, 2007.

TULIK, Olga. **Turismo e meio de hospedagem: casas de temporada**. São Paulo: Roca, 2001.

VILAR, J. Wellington C.; ARAÚJO, Hélio M. Iniciativas de ordenamento territorial no litoral sul de Sergipe. In: VILAR, J. Wellington C.; ARAÚJO, Hélio M. (Orgs.). **Território, Meio Ambiente e Turismo no litoral sergipano**. São Cristóvão: EDUFS, 2010.

Eixo temático: Análise Regional