

As consequências das segundas residências no mercado de hospedagem de Tibau do Sul – RN

Consequences of the second homes in the hotel business in Tibau do Sul-RN

Maria Rita Oliveira Nunes

Doutoranda (bolsista da CAPES) em Turismo na Universidade de Lisboa, Lisboa,
PT E-mail: marianunes3@campus.ul.pt

Artigo recebido em: 31-08-2015

Artigo aprovado em: 20-06-2016

RESUMO

No desenvolvimento de produtos como o turismo de sol e mar, as segundas habitações apresentam-se como uma forma de alojamento e investimento turístico. Compreender as repercussões desse fenômeno nas destinações e suas consequências é imperativo na gestão da atividade. O objetivo desse artigo é de verificar as características desse fenômeno e analisar em que medida as segundas residências interferem no mercado de hospedagem de Tibau do Sul – RN, Brasil. O aumento do número de segundas residências nessa destinação turística foi nocivo frente ao excesso de oferta de alojamentos a ocasionar uma competitividade desleal com a hotelaria, acrescido a isso a crise financeira mundial afetou o desenvolvimento dessa localidade e comprometeu a permanência competitiva desse destino no mercado turístico.

Palavras-chaves: Segundas residências. Turismo de sol e praia. Tibau do Sul - RN. Destino.

ABSTRACT

The phenomenon of second homes is of global reach. In product development as the sun tourism and sea, second homes are presented as a form of housing and investment of visitors. Understand the repercussions of this phenomenon on the destinations and its consequences is imperative in managing the activity. The aim of this article is to check what characterized this phenomenon and analyze the extent to which secondary residences interfere in the hosting market of the allocation of Tibau do Sul - RN, Brazil. The increasing number of such housing in this tourist destination was against the harmful excess supply of accommodation leading to unfair competitiveness of second homes toward the hotel, plus to that the global financial crisis to affect the development of this locality factors that pledged to stay competitive that fate.

Keywords: Second Homes. Sun and Sea Tourism. Tibau do Sul - RN. Destiny.

1.INTRODUÇÃO

Os direitos trabalhistas advindos de séculos de lutas alteraram o espaço quantitativo: dos números, das máquinas, adentrando neste, os espaços que Lefèbvre (1973) chama de qualitativo: os espaços de lazer. Dentro desses espaços o sistema capitalista encontra mais uma forma de lucratividade ao comercializar localidades para esses fins. São áreas geralmente com amenidades naturais ou até artificiais, produzidas para saciar, ainda que ficticiamente, a carência do sossego.

Nessa perspectiva, a atividade turística adentra como grande filão econômico. Assim, áreas detentoras de características naturais como praia, sol e areia passam a gerar valor de troca para formatação de produtos a satisfazer essa necessidade do lazer.

O turismo de sol e mar, assim designado, tornou-se um importante produto da atividade turística. Vários estudos e pesquisas voltam-se, majoritariamente, para a investigação dessa vertente da atividade, na perspectiva de utilizar esse produto de forma cada

vez mais competitiva e lucrativa (Alonso, 2014; Fernández-Güell & Collado, 2014; Paulo, Jesus, & Fonseca, 2011). No Brasil, por exemplo, o número de turistas que elegem a preferência do turismo de sol e praia é cada vez maior, de acordo com dados do Ministério do turismo, 57% dos turistas brasileiros preferem a praia como destino de viagem (Brasil, 2009).

Além do turismo de sol e mar, há uma variável associada à sua prática: o turismo residencial ou de segundas residências. Uma tipologia de alojamento utilizado por um número cada vez maior de visitantes ao litoral (Cruz, 2009; Guerrero, 2009; Kondo, Rivera, & Rullman, 2012; Norris & Winston, 2010; Ory & Pazos, 2009; Paris, 2014; Strapp, 1988).

Dentro da problemática apresentada, tem-se como objetivo desse trabalho compreender a prática da segunda residência e sua influência no mercado de hospedagem dos destinos caracterizados pelo uso do sol e da praia como produtos turísticos. Para isso, afunila-se a área do estudo e questiona-se em que medida o fenômeno das segundas residências afeta o mercado de hospedagem do município de Tibau do Sul no Estado do Rio Grande do Norte. Dessa maneira ao se analisar destinos frente a esta problemática, explicita a necessidade do planejamento local e do posicionamento estratégico frente a competitividade dos destinos.

2. AS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E O TURISMO: CARACTERÍSTICAS

As segundas residências ou residências secundárias e sua utilização como alojamento turístico traz às discussões acadêmicas a dificuldade em obter um conceito definido e bem delimitado deste fenômeno. Dessa maneira, há discordância entre os limites do que e quando considerar o uso das segundas residências uma forma de turismo e a consequência do uso nos territórios.

Há autores que não consideram o uso da segunda residência pelos seus respectivos proprietários como uma manifestação de turismo (Fonseca, 2005; Silva, 2010) outros, alegam ser o uso da segunda residência uma aposta importante para o problema que permeia tantas destinações, como a sazonalidade (Almeida, Ferreira, & Costa, 2011), e se caracterizaria inclusive como uma tipologia turística ou um produto a ser explorado como no caso dos Resorts Integrados e o Turismo Residencial, trabalhados e vendidos em Portugal (Governo de Portugal, 2007).

O fenômeno da segunda residência não é recente e há muito tempo praticado e de escala mundial (Aledo & Mazón, 2007; Andreu, 2005; Coppock, 1977; Cruz, 2009; Demajorovic, Aledo, Landi, & Mantovani Kondo, 2011; Dias, Correia, & López, 2015;

Guerrero, 2009; López Colás, 2003; Martínéz, 2003; Norris & Winston, 2010; Paris, 2014; Tulik, 2001).

Na Antiguidade clássica os Gregos e suas elites, assim como os romanos já detinham uma casa afastada do centro para uso dedicado ao ócio, por vezes na prática do termalismo. No período da Idade Média, os reis construía casas afastadas do reino, geralmente em áreas rurais, próximo às montanhas e rios, para nelas descansarem. Com o Renascimento, o uso das segundas residências manteve-se elevado, mas após a Segunda Guerra Mundial o fenômeno se expandiu a atingir um grande número e diversas populações. (Barbosa, 2005).

Em Portugal, por exemplo, a relação da sociedade portuguesa com o mar é fundamental. No século XVIII já há indícios de Lisboa ser um local para *health resort*, onde as localidades de Sintra e Cascais eram localidades boas para veraneio (Brito, 2010). Já na Espanha, encontram-se inúmeras regiões litorâneas tomadas por esse tipo de investimento imobiliário, transformando a paisagem e o espaço (Aledo, Demajorovic, & Galanes, 2000). Dubai (Guerrero, 2009); Canadá (McNicol & Glorioso, 2014); Nova Zelândia (Walters & Duncan, 2014); Irlanda (Norris & Winston, 2010); Brasil (Aledo, 2008; Cruz, 2009; Assis, 2009; Fonseca, 2005; Tulik, 2001) e nomeadamente em Portugal (Patuleia, 2012; Roca *et al*, 2011) (Roca, Maria de nazaré; Oliveira, José António; Roca, Zoran; Costa, 2011) são também exemplos de regiões aonde houve o incentivo inclusivamente fiscal por partes dos Estados para o fomento a esse tipo de investimento e atividade (Assis, 2009; Cruz, 2009; Guerrero, 2009).

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 uma propriedade de característica 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).

Diversos autores se debruçaram frente às definições acerca das segundas residências a qual podemos encontrar características distintas: algumas utilizadas para trabalho, ora para lazer ou ainda como um alojamento turístico e alguns estão compiladas abaixo (Quadro 1):

Quadro 1 - Aproximação acerca das Segundas Residências

AUTOR	CONCEITO
HIERNAUX-NICOLAS (2005, P.3)	“El turismo de segundas residencias es aquel por el cual las personas acuden a um destino o una localidad que no es forzosamente turística per se, dond e tienen la posesión por compra, renta o

TULIK (2001, p. 9)

préstamo de inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento”

“A residência secundária é um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que tem domicílio permanente em outro lugar”.

MARTINEZ (2003, P. 159)

“Residências familiares são aquelas destinadas a ser habitadas por uma ou várias pessoas no geral, mas não necessariamente unidas por parentesco, e que não é considerado de uso coletivo.”

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DO TURISMO (2008) APUD RELATÓRIO EXECUTIVO (2009)

A segunda residência limita-se à propriedade residencial para fins de veraneio e turismo, não sendo, portanto, a residência principal (primeira residência) do titular. Nesse espaço, serviços relacionados com o turismo são oferecidos e, conseqüentemente, consumidos pelos visitantes do local, que utilizam as propriedades como abrigo para desfrute daquele destino”.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (2010, P.29)

“É o domicílio particular permanente que na data de referência servia ocasionalmente de moradia. Ou seja, são aqueles usados para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes.”

Fonte: Adaptado de Fonseca e Lima (2012)

Percebe-se nas definições acima citadas, uma relação próxima entre o uso das segundas residências e o turismo, caracterizam-no, muitas vezes, como uma forma de turismo (Hiernaux-Nicolas, 2005; Tulik, 2001). O uso do termo turismo residencial, no entanto, apresenta dificuldades conceituais, pois a segunda residência é um alojamento permanente na qual o usuário é proprietário, além disso seu uso contínuo no decorrer dos anos, tornaria o deslocamento uma atividade habitual, o que altera a relação do dono com a localidade criando-se assim um vínculo. Dessa maneira torna-se controversa a afirmação que o uso das segundas residências por seus proprietários caracterizar-se-ia como uma forma de turismo, tais características vão de encontro com a definição de turismo utilizada pela Organização Mundial de Turismo a qual caracteriza como “*a social, cultural and economic*

phenomenon which entails the movement of people to countries or places outside their usual environment for personal or business/professional purposes (UNWTO, 2014, p.1)¹.

A incongruência conceitual é encontrada no próprio termo “turismo residencial” ou “turismo de segunda residência”. Como “estar fora de seu ambiente habitual” (característica essencial do turismo de acordo com a OMT) se o local ao qual visita é a sua própria residência. Outro aspecto referente às conceituações acerca do turismo residencial é atribuir o uso sempre ao lazer. Uma segunda habitação pode ser utilizada por diversos outros motivos, como saúde, para um tratamento médico, trabalho, atividades que nem sempre estejam ligados ao turismo trazendo outros elementos ao uso da segunda residência, logo nem todos são usos turísticos.

Dessa maneira, compreende-se de acordo com Fonseca e Lima (2012): a segunda residência ao ser utilizada por seu proprietário não se caracteriza em uma forma de turismo, mas, pode vir a ser caracterizada como alojamento turístico, quando utilizada ou alugada por um turista. Destarte isso nem sempre ocorre, percebem-se dificuldades e confusões na compreensão da segunda residência no contexto da atividade turística.

Outro aspecto característico da residência secundária é o seu uso particular e não coletivo como ocorre nas pousadas e hotéis em destinações turísticas, há dessa maneira, ausência de prestação de serviços de alimentação, bebidas, animação entre outras, a alterar a experiência turística e a imagem do destino.

O fenômeno da segunda habitação e seu incentivo, principalmente em regiões turísticas de sol e mar, vem da facilidade de escoamento da produção imobiliária em localidades com a atividade turística consolidada ou em destinos maduros, a garantir a lucratividade do investimento. Fato este muitas das vezes prejudicial para a destinação, que passa de um destino turístico para um destino de investimento imobiliário e comercialização de terras.

Há nessa modalidade de alojamento, seja para uso turístico ou não, uma série de prerrogativas que precisam ser analisadas em profundidade na compreensão do fenômeno em cada território. Há ainda novos modelos de alojamento com os *condhotéis*², os resorts

¹ um fenômeno social, cultural e econômico que implica a deslocação de pessoas para países ou lugares fora do seu ambiente habitual para fins pessoais ou empresariais / profissionais (tradução livre)

² O condo-hotel é um empreendimento que tem a estrutura operacional hoteleira, mas com 100% de unidades autônomas que podem ser compradas por investidores, assim como acontece com algumas unidades de apart-hotéis

integrados³ entre tantas outras modalidades decorrentes dos negócios turísticos e imobiliários tornando mais complexa a gestão dos destinos turísticos na medida que surgem novas medidas, demandas e públicos.

3.SEGUNDA RESIDÊNCIA E SUAS CONSEQUÊNCIAS NO TERRITÓRIO TURÍSTICO

O território, aqui, é compreendido a partir da ideia de Milton Santos, o qual sinaliza o estudo do território a partir do território usado, uma categoria de análise ao qual vê o território como em processo e o qual é o quadro de vida de todos nós (Santos, 1999). Ao compreender o território, embora seja categoria de análise de diversas ciências sociais, torna-se importante relacionar a geografia com o dia-a-dia da vida, levando em considerações os objetos e as ações. Há, assim, o entendimento que o espaço se dá pela dialética das ações e que as implicações do turismo e das segundas residências afetam para além do mercado turístico.

Ao adquirir uma propriedade, o turista, ocasiona 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 e como consequência, afeta outros setores da economia local, como por exemplo, diminuição do número de cargos de trabalho, precarização das atividades laborais ainda existentes, flexibilização contratual, diminuindo responsabilidades trabalhistas com as práticas de terceirização, entre outros exemplos.

O acúmulo de funções e cargos dos funcionários, dentro da cadeia diretamente ligada ao turismo, gera a diminuição de arrecadação dos impostos trazendo como consequência a diminuição dos investimentos públicos para a comunidade local e a comunidade visitante, assim como retração do fluxo de investimentos.

O aumento do número de segundas residências faz criar duas cidades, uma em baixa estação, com poucos moradores, pouca receita, e outra cidade superpopulosa com muitos habitantes, a requisitar água, saneamento, saúde entre outras questões.

Decorrente do incentivo às segundas residências nas localidades turísticas Aledo, Loloum, Ortiz, e García-Andreu (2013) afirmam que a prática do turismo residencial é uma concorrência desleal com os hotéis e pousadas. Conforme estudo realizado pelo autores na Costa Mediterrânea espanhola, a concorrência desleal citada seria referência a falta de taxas e

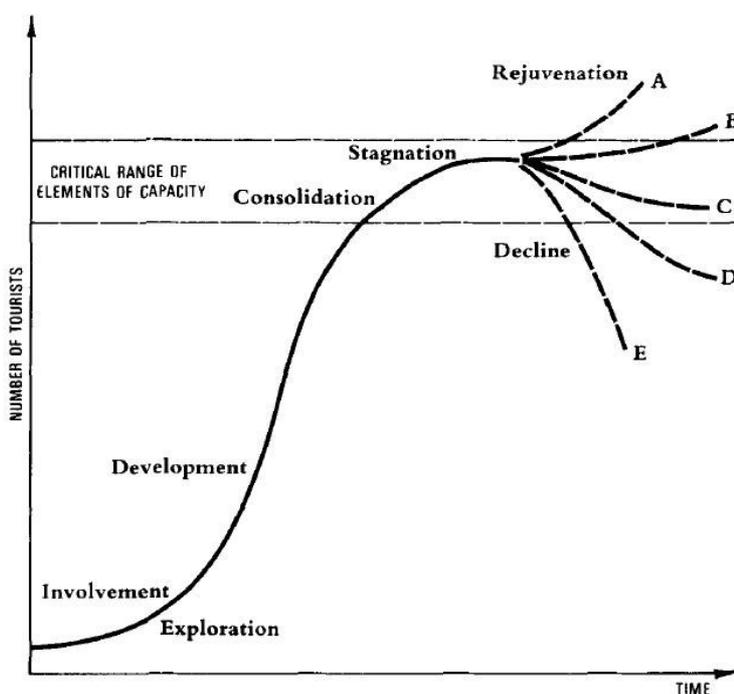
³ Consiste em segundas residências localizadas em empreendimentos turísticos que promovem um variado conjunto de actividades e experiências com características específicas, situados em espaços com continuidade territorial, planeados e submetidos a uma gestão integrada (Patuleia, 2012)

impostos frente ao serviço relativos a um alojamento turístico, dessa maneira, torna os preços cobrados mais acessíveis que de um hotel convencional.

O aumento desenfreado das segundas residências em destinos turísticos pode acarretar para a localidade a queda do número de empregos, devido a diminuição do uso dos hotéis, como no estudo realizado por Fonseca e Nunes (2014), alteração na qualidade de atendimento e da experiência turística, falta de controle dos resíduos sólidos produzidos, entre outros efeitos.

Logo, vê-se a necessidade de se verificar a influência desse tipo de atividade nas destinações turísticas e seu alcance frente à manutenção do destino. O modelo criado por Butler (1980) nos auxilia a entender a dinâmica encontrada em locais que se utilizam da atividade turística como segmento econômico e suas fases distintas e evolutivas (Figura 1).

Figura 1 - Evolução hipotética da área turística, segundo Butler (1980)

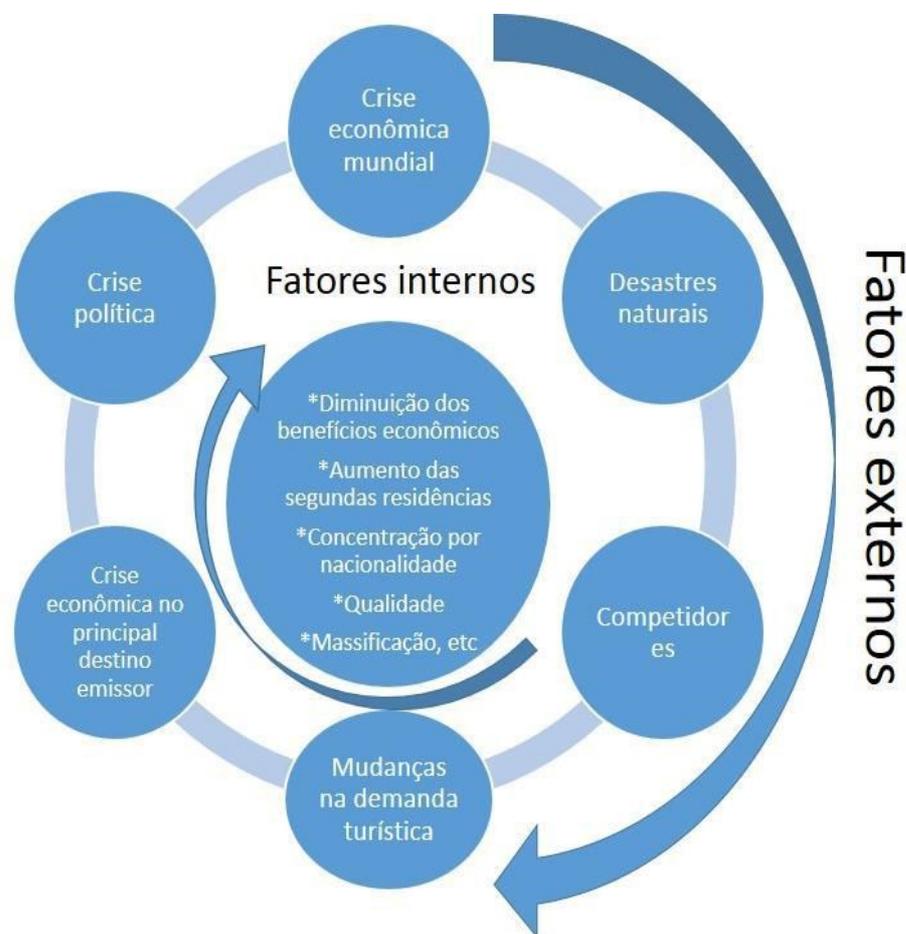


Fonte: BUTLER (1980, p. 7)

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 envolvidos por ela. Como consequência do estudo realizado por esse autor, vários outros utilizaram-se do modelo, corrigindo erros de aplicação e/ou sugerindo novas formas de análise. Uma outra análise interessante e reformulada a partir da abordagem de Butler é a apresentada por Soares; Gandara; Baidal (2012) (Figura 2). Como consequência do estudo realizado por esse autor, vários outros utilizaram-se do modelo, corrigindo erros de aplicação e/ou sugerindo novas formas de análise. Uma outra análise interessante e reformulada a partir da abordagem de Butler é a apresentada por Soares; Gandara; Baidal (2012) (Figura 2).

Figura 2 - 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. A realizar um ciclo e não apenas uma linearidade, analisar fatores globais como as crises políticas, as mudanças da demanda, os competidores, os desastres naturais ou as crises econômicas e locais como a massificação do destino e dentre elas, o aumento das segundas residências.

Observa-se que o modelo formulado acima reflete que uma localidade turística a qual teve o aumento das segundas residências sofre interferência sobre a sustentabilidade do destino e do produto. Altera a sua representatividade dentro da arena global que há entre os destinos e que influencia para que o ciclo de vida da destinação tenha dificuldade em rejuvenescer de acordo com a teoria do ciclo de vida.

Há, no entanto, estudos que evidenciam o contrário, como o realizado por Almeida; Ferreira e Costa (2011) que analisaram a segunda habitação como importante fator para destinos maduros. O estudo traz a análise da região do Algarve em Portugal que foi imprescindível para o aumento da estadia dos turistas na região.

Embora haja discordâncias na literatura no tocante a importância das segundas residências para as regiões turísticas é imprescindível não verificar que os destinos turísticos apresentam em sua maioria o uso da segunda habitação como alojamento turístico e o que se verifica como importante para a manutenção da atividade e o desenvolvimento local dos destinos é o controle e a gestão organizada do território. O governo municipal, estadual e Nacional devem reger e controlar a quantidade de habitações destinadas à não residentes.

Há dentro da discussão das segundas residências a necessidade de inserção da gestão dos destinos que apresentam um número elevado de uma população flutuante ao qual prejudica a gestão dos recursos naturais e materiais das localidades.

O uso da segunda habitação preenche a necessidade do lazer da sociedade moderna, no entanto abre um espaço significativo no tocante a organização do território e o equilíbrio entre desenvolvimento e estagnação ou declínio, utilizando a análise de Butler.

4. METODOLOGIA

Para realização desse trabalho utilizou-se como caminho investigativo as análises 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.

Além da pesquisa bibliográfica, foram utilizados os dados oriundos de 13 entrevistas semiestruturadas com gestores e/ou donos de estabelecimentos de hospedagem no município de Tibau do Sul – RN, e análise dos registros de compra e venda de imóveis no cartório notarial do município, realizadas durante a investigação de mestrado em Turismo realizado na Universidade Federal do Rio Grande do Norte (Nunes, 2014).

As entrevistas ocorreram no período da baixa estação turística a compreender entre os meses de junho e julho. Pretendeu-se nesse período na perspectiva de encontrar os gestores e/ou donos com horários mais livres e disponíveis para participarem das entrevistas, evitando assim o cancelamento maior de agendamentos devido indisponibilidades causadas pela alta estação. As entrevistas forma previamente agendadas e realizada durante o expediente de trabalho. O número de entrevista se deu através da análise estatística e 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 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 três estágios com Alocação Proporcional. Esta técnica divide a população em grupos que sejam mais homogêneos entre si, se comparado 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 hospedagens, alocadas em 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 entrevistados, resultou, na realidade, em 13 entrevistas. O número se justifica também pela dificuldade de encontrar os gerentes e/ou donos nos estabelecimentos, pela recusa em participar das entrevistas.

Relativamente aos dados adquiridos no cartório do município, o levantamento documental no cartório único da cidade, forneceu as matrículas para investigação a respeito dos investimentos internacionais, realizados entre os anos 2000 e 2012. O material foi inicialmente selecionado pelo ano de vigência e em seguida foi realizada 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 se percebe 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, seja ele configurado em terrenos, apartamentos ou qualquer outra tipologia caracterizada como imóvel.

É importante frisar que foi realizada uma amostragem das transações realizadas entre os anos de 2000 e 2012 no município 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.

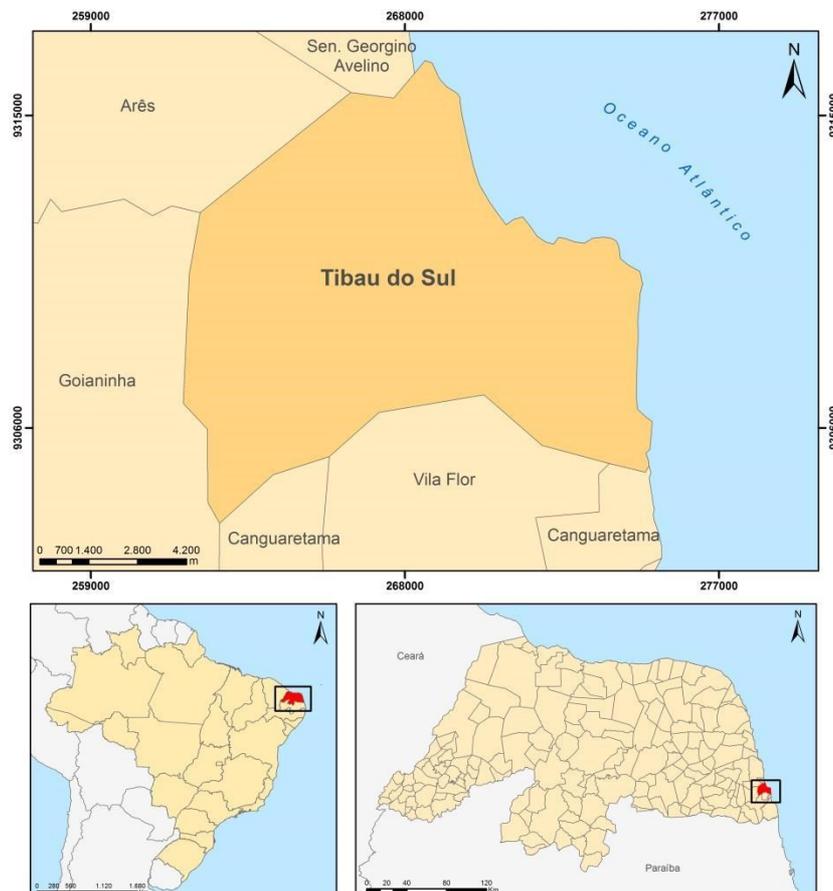
Logo, esse levantamento nos leva a ver a concretude de números, dados, valores investidos que através do turismo se faz gerar no município. A atividade turística é uma das justificativas para a inserção desses investimentos na localidade, uma das garantias para o sucesso dos empreendimentos.

ANÁLISES E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

5.1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

O Município de Tibau do Sul (Figura 1), área deste estudo, encontra-se no litoral sul do Estado do Rio Grande do Norte, no Nordeste do Brasil. A principal atividade econômica está centrada no setor de serviços, a representar 75% do Produto Interno Bruto da localidade (IBGE, 2010).

Figura 1- Localização Tibau do Sul- RN

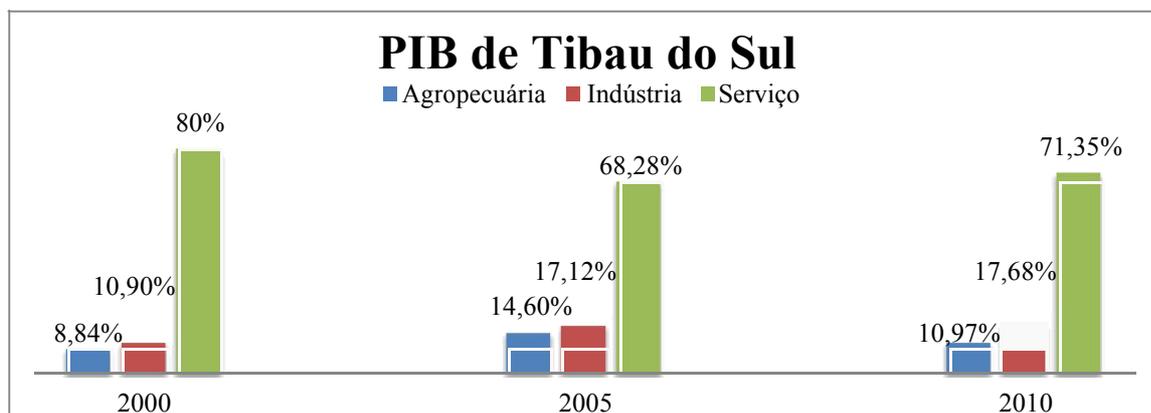


Fonte: Nunes (2014)

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, acompanhado do declínio da cultura algodoeira causado pela praga do bicudo e dos baixos preços auferidos na cultura canavieira (Gonçalves, 2010).

“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 apresentando crescimento ano a ano, conforme dados apresentados na Tabela 2 (Tibau do Sul, 2008).

Gráfico 2: PIB de Tibau do Sul nos anos de 2000, 2005 e 2010



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

Devido às políticas públicas brasileiras, a partir da década de 1990 e na tentativa de minimizar as disparidades econômicas e sociais da região com o restante do país, o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste I, investiu cerca de 280 mil reais no município e na segunda fase investiu mais de 27 milhões de reais. Tais investimentos representavam em sua primeira edição, 2% do total investido no Estado para 22% do montante total estadual. (Banco do Nordeste, 2013). O programa iniciou a estruturação do município em infraestruturas com construção de estradas, rodovias, saneamento básico, melhoria e urbanização da orla marítima.

Tibau do Sul é uma localidade com várias características positivas ao público estrangeiro, mas é o preço aplicado aos terrenos e propriedades o fator que mais atrai os investidores internacionais (dados da entrevista). Comparativamente aos da Europa, segundo

os entrevistados, os valores são bem inferiores. O destino torna-se competitivo no mercado imobiliário de segundas residências por oferecer vantagens essenciais aos visitantes.

De acordo com a pesquisa do cartório realizada a média dos valores da terra variavam e como prerrogativa do mercado imobiliário, obviamente, valorizavam de acordo com o tempo, a notar na tabela 2 a seguir:

Tabela 2 - 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: Nunes (2014)

Junto a isto, o interesse de permanecer mais tempo em localidades com amenidades naturais e devido ao crescimento da economia global, com o escoamento da produção para outros pontos do planeta através da compressão do espaço-tempo (Harvey, 2005), tem-se a possibilidade de construção e compra de uma segunda residência.

Castells (2000) corrobora que o mundo é uma rede e que todos estão conectados. O conceito de sociedade em rede nos auxilia na compreensão desses investimentos, o qual o processo e as estruturas sociais fundamentais estão relacionados por e através de redes de informação. Este fato, a existência de uma sociedade em rede, também molda pessoas movimentos como o turismo virtual, o trabalho virtual, operações no exterior e muitas outras possibilidades. Essa conexão amplia a mobilidade das populações e a possibilidade de investimento e localidades que possam chamar de lar, muito embora difiram do local habitual de moradia.

Dessa maneira a estruturação do município para a recepção de turistas, notadamente internacionais, obteve sucesso e em conjunto ao incentivo do turismo de sol e mar houve um maciço investimento imobiliário por parte desses visitantes, essencialmente em segundas residências (apartamentos e/ou flats).

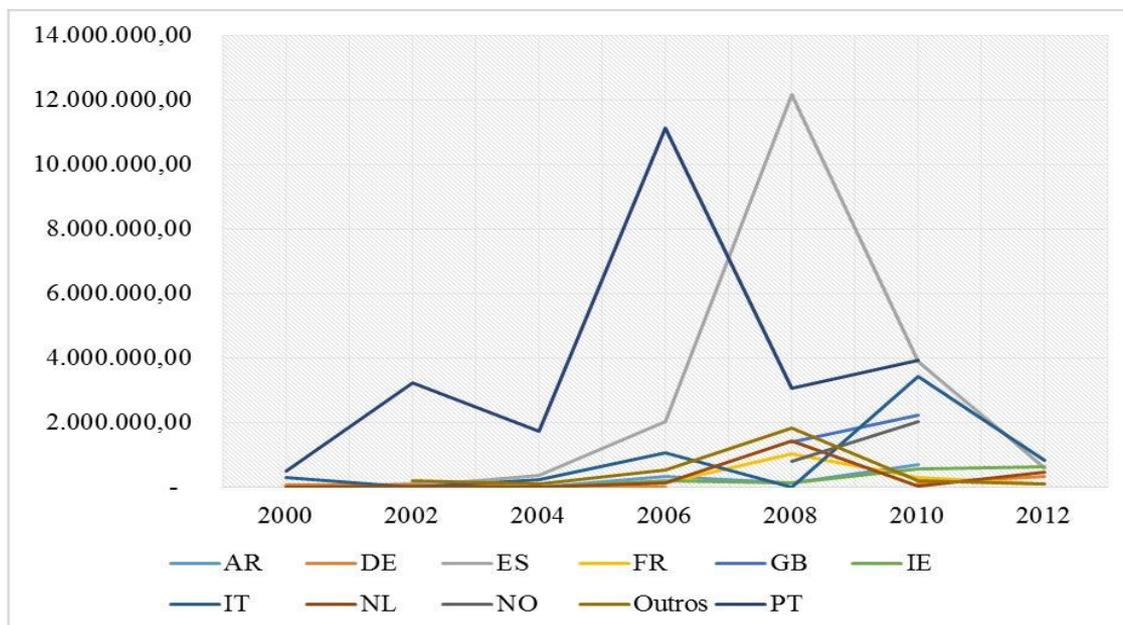
5.3.O PRODUTO TURÍSTICO “SOL E MAR” E O USO DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS: O CASO DE TIBAU DO SUL – RN, BRASIL.

A partir dos anos 1990, o município de Tibau do Sul começou a receber turistas, majoritariamente, internacionais. A sua maioria eram vindos de Portugal e de Espanha. Estes visitantes, atraídos pelo produto “sol e mar”, além de aumentar o fluxo de visitantes também fizeram aumentar o número de transações de compra e venda de segundas habitações, uns objetivando o uso para o turismo outros para investimento.

No entanto, devido à crise econômica mundial iniciada em meados de 2008, o número de turistas diminuiu abruptamente e como consequência o número de investimentos estrangeiros (Gráfico 2). Este fato acarretou uma crise também na destinação, aumento do número de desemprego, baixa de preços na hotelaria, acúmulo de função dos funcionários, entre tantas outras questões.

Os dados indicam que grande parte da diminuição dos investimentos internacionais foi devido à diminuição do público visitante e ao aumento do número de alojamento, as segundas residências, a ocasionar um excesso de oferta quando ocorria uma baixa demanda. O excesso de oferta de alojamento gerou diversas problemáticas principalmente para dois agentes, a hotelaria e o governo municipal. Para a hotelaria um concorrente desleal, pois aplica preços mais baixos, para o município a dificuldade de organização de domicílios sem habitantes, fechados a maior parte do tempo e para os dois a diminuição de entradas de divisas.

Gráfico 2 - Total dos valores investidos em Tibau do Sul - RN, 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: Nunes (2014)

Ao analisar-se o Gráfico 2 compreende-se, que os investimentos internacionais passam por um momento de crescimento no número de investimentos entre os anos de 2000 - 2008 e a partir do ano de 2006 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 (RN). Através dos dados fornecidos pela Secretaria Estadual de Turismo do RN observou-se que o Estado, tem um fluxo turístico internacional crescente a partir do ano 2001 com o ápice de número de visitantes em 2006.

Tabela 3 - Fluxo Turístico do Rio Grande do Norte - RN

ANO	Fluxo Doméstico		Fluxo Internacional		Total
	Total	%	Total	%	
2001	1.294.715	91,20%	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: Nunes (2014)

A partir de 2009, no entanto, ocorre uma diminuição significativa do número de investidores internacionais, sinalizando uma relação efetiva com o arrefecimento econômico que se passava por todo o globo, sobretudo no mercado imobiliário. Isso leva a relacionar a diminuição dos visitantes alegada em diversas entrevistas.

Este quadro de declínio leva a destinação a rever o seu posicionamento frente ao produto de maior representatividade na economia turística, o produto de sol e mar. O público-alvo para este produto era o público europeu, o qual como reflexo da recessão econômica deixa de visitar o destino ocasionando um forte abalo na economia. A segmentação do

turismo na localidade se limitou apenas na análise econômica imediata, não ampliando seu foco de análise para questões à longo prazo e externalidades globais que afetam localmente.

5.4 CONSEQUÊNCIAS DO USO DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NO TERRITÓRIO

O desenvolvimento do turismo em Tibau do Sul é entendido pelos gerentes e/ou proprietários de meios de hospedagem 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 o município de Tibau do Sul 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. 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, taxa de ocupação da hotelaria alta, turistas satisfeitos.

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 localidade urbanização e desenvolvimento. Como constatado na seguinte fala de um dos entrevistados:

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. Aí dá alguma coisa, falta um pouco de estrutura.

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 e que trouxe à destinação essa qualidade, o que faz com que atribuam sua chegada como algo positivo, o que na realidade é um conjunto de fatores. Observa-se a estruturação do município para a atividade turística com

as ações e projetos do PRODETUR , e a chegada de um público internacional para a localidade.

Uma das principais justificativas apresentadas por 12 dos 13 entrevistados para o declínio no número de turistas é a crise na Europa. Somado a isso, o cancelamento de voos *charter* para Natal (capital do Estado), o que, segundo os entrevistados, também facilitava a chegada do público internacional. Percebemos, então, que a mudança de público da região foi ocasionada pela dinâmica do mercado capitalista.

Como resposta a essa queda de turistas internacionais os gerentes dos meios de hospedagem viram como alternativa a mudança de público-alvo e agora apostam na obtenção de públicos nacionais. A ascensão da classe média⁴, após os anos 2004 com políticas de acesso a renda, fez com que grande parte da população brasileira entrasse na classe média e tivesse acesso a esses serviços.

A exploração do produto sol e mar, devido a sua característica sazonal, impede que o destino foque seu produto em apenas uma dimensão do turismo. Minimizar as possibilidades de turismo no município à praia é reducionista e problemático, devido aos dados aqui apresentados. A dependência econômica, a monocultura turística (Krippendorf, 2000), também leva a uma desestruturação da economia quando esta monocultura é afetada, a pluralidade de serviços e produtos não só turísticos indiciam maior probabilidade de manutenção da economia. Uma análise múltipla dos recursos, a inventariação das potencialidades são instrumentos que viabilizam a diversificação dos produtos na destinação turística.

Outro fator alarmante é o uso de apenas um segmento econômico. Como dito, a localidade era praticante da pesca e da agricultura, abandonando tais práticas e voltando-se ao setor de serviços, apenas. Limitar a economia de um município a uma única fonte, nesse caso o turismo causa dependência, falta de liberdade da população em poder exercer seu trabalho na área que lhe apetece e principalmente, quando apresentada uma crise nessa atividade, toda a população é afetada o que prejudica um futuro reerguimento.

O turismo de natureza, aventura, eventos, apresentam-se como alternativas lucrativas e sustentáveis para o mercado local. Mas para isso é imprescindível um controle maior das variáveis, como número de turistas, potencialidade, mercados e nichos a serem desenvolvidos e explorados e principalmente a sustentabilidade do destino.

⁴De acordo com o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA, a classe social no Brasil é medida com base no rendimento mensal básico das famílias. A classe média, ou classe C do Brasil está entre 1.742 e 7.475 reais (Arnold & Jalles, 2014)

6. CONCLUSÕES

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, mas apresentam-se como ferramentas importantes na prerrogativa de compreensão de fenômenos complexo como a atividade turística.

O fenômeno do turismo que toma os municípios e os modifica muitas vezes vão além da estrutura criada para a chegada do turista; tal 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 é imperativo na postura crítica e na análise dos fenômenos e para pensar em um futuro modificado, seguindo uma vertente contrária a movimentos de conformidade e resignação ao mercado e seus ditames.

Dessa maneira, notou-se a falta de planejamento em longo prazo do destino. O foco em um único produto, sol e mar, como resposta para as necessidades do mercado turístico também fizeram com que a destinação entrasse no estágio que o Bluter chama de declínio. No entanto, é difícil afirmar que seja possível um total rejuvenescimento (com mais investimentos públicos, capacitação profissional, etc). O momento é de transição da atividade no município, o qual apresentava grande foco no público internacional, de acordo com os investimentos analisados e o montante investido, assim como a fala dos entrevistados. O município vê-se agora frente a um novo desafio que é o público nacional, com novas demandas a serem satisfeitas e/ou criadas.

Verifica-se assim, que o município de Tibau do Sul teve um grande investimento em segundas residências o que afetou, de acordo com os dados analisados, o mercado hoteleiro. O excesso de investimentos em habitações criou um excedente de unidades habitações, levando os gestores a modificar suas ações e atrair o público nacional.

O uso das segundas residências em destinos de turismo de sol e mar sem um estudo prévio e sem a gestão do destino por parte de seus agentes locais pode ser prejudicial em diversos aspectos e não só turísticos. O escoamento da produção imobiliária, o incentivo a esse tipo de atividade precisa de controle e de estudos aprofundados para cada realidade. A gestão de destinos que apresentam acentuados números de segundas residências é dificultosa

e onerosa para os cofres locais, a gestão da atividade turística precisa analisar em profundidade esse tipo de atividade para que não prejudique o ciclo de vida das destinações.

REFERÊNCIAS

Aledo Tur, A., Mazón, T. M., & Mantecón, A.(2007) La insostenibilidad del turismo residencial. In: Lagunas, D. (Coord.). *Antropología y Turismo: Claves Culturales Y Disciplinarias*. México, D.F.: Plaza Y Valdés, 185-208.

Aledo, A., Demajorivic, J., & Galanes, L. (2000). Causas y consecuencias de la globalización del turismo de segunda residencia: del Medirerráneo español al litoral nordestino brasileño. In *Congresso Espñol de Sociología*, Espanha, 10.

Aledo, A., Loloum, T., Ortiz, G., & Andreu, H. G. (2013). International residential tourism in North East Brazil: a stakeholder analysis. Reis. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas.*, 3, 3–24.

Almeida, C. R., Ferreira, A. & Costa, C. (2011). A importância da segunda habitação em destinos maduros: O caso do Algarve. In J. M. J. Almonte (Org.), *Recursos, Potencialidade Y Modelos Turísticos en el Baixo Alentejo, Algarve y Provincia de Huelva*. (2, pp.395-413). Espanha:Universida de Huelva.

Alonso, A. (2014). Far away from sun and beach: opportunities and challenges for cultural tourism in Córdoba, Spain. *Journal of Heritage Tourism*, 1–17.

Andreu, H. G.(2005). Un acercamiento al concepto de turismo residencial. In: Mazón & Aledo (Ed.). *Turismo Residencial Y Cambio Social: Nuevas Perspectivas Teóricas Y Empíricas*. (pp.55-70) Alicante: Aguacilara.

Arnold, J. and J. Jalles (2014), “Dividing the Pie in Brazil: Income Distribution, Social Policies and the New Middle Class”, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1105, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5jzb6w1rt99p-en>

Assis, L. F. (2009). Segundas residencias y multiterritorialidad en el nordeste brasileño: el aumento del turismo residencial. In T. Mazón, R. Huete & A. Mantecón (Org.), *Turismo, Urbanización y Estilos de Vida*. Las nuevas formas de movilidad residencial. Barcelona: Icaria.

Banco do nordeste. (2006). *PRODETUR NE I – Resultados: Reduzindo o déficit de infraestrutura básica no Nordeste*. Recuperado em 23 de outubro, 2013 de http://www.bnb.com.br/content/aplicacao/PRODETUR/Prodetur_ne1/gerados/resultados.asp

Barbosa, C. (2005). Segunda residência e cidade difusa. Apresentado no *Colóquio Ibérico de Geografia* .Universidade de Evora, Portugal, 10.

Bolfarine, H. & Bussab, W. O. (2005). *Elementos de Amostragem*. São Paulo: Blucher

Brasil (2009). *Hábitos de Consumo do Turismo do Brasileiro*. Brasília: Ministério do Turismo

- Brasil.(2010). *Plano Nacional de Turismo 2007/2010*. Brasília: Mtur.
- Brito, S. P.(2010). *Imobiliária do lazer e turismo residencial*. Porto: PT: Príncipeia Edit Ora, Lda.
- Butler, R.W.(1980). The concept a tourist area cycle of evolution: implications for management of resources. *Canadian Geographer*, 24(1), 5-12.
- Castells, M. (2000). *A sociedade em rede*.(Vol. 1) São Paulo: Paz e Terra.
- Cohen, E. (1972). Towards a sociology of international tourism. *Social Research*, 39(1), 64-82.
- Coppock, J.T. (1977). *Second homes: curse or blessing?* University Of California.
- Cruz, R. C. A. (2009). Los nuevos escenarios del turismo residencial en Brasil: un análisis crítico. In: T. Mazón, Huete, R. & A. Mantecón. (Eds.) *Turismo, Urbanización y Estilos de Vida. Las Nuevas Formas de Movilidad Residencial*. (pp.161-174). Barcelona: Icaria.
- Demajorovic, J., Aledo, A., Landi, B. & Mantovani Kondo, A.L. (2011). Complejos turísticos residenciales: análisis del crecimiento del turismo residencial en el mediterráneo español y en el litoral nordestino (Brasil) y su impacto socio-ambiental. *Estudios y perspectivas en turismo*, 20(4), 772-796.
- Dias, J. A., Correia, A., & López, F. J. M. (2015). The meaning of rental second homes and places: the owners' perspectives. *Tourism Geographies*, 17(2), 244–261.
- Fernández-Güell, J. M., & Collado, M. (2014). Foresight in designing sun-beach destinations. *Tourism Management*, 41, 83–95.
- Figueiredo, N. M. A. (2007). *Método e metodologia na pesquisa científica*. (2a ed.). São Caetano do Sul: Yendis.
- Fonseca, M. A. P. (2005). *Espaço, Políticas De Turismo E Competitividade*.(p.224) Natal: EdUFRN.
- Fonseca, M. A. P., & Lima, R. M. M. L. (2012). Segunda residência: conceito, características e significados. In: M. A. P Fonseca, (Org.). *Segunda residência, lazer e turismo*.(pp.11-19) Natal:EdUFRN.
- Fonseca, M. A. P. & Nunes, M. R. O. (2014). Investimentos internacionais, crise e a dinâmica do turismo em Tibau do Sul/Pipa/Brasil. Anais do *Colóquio Ibérico De Geografia*, Guimarães, Portugal,14.
- Gonçalves, S. (2010). *Turismo em jogo: a dinâmica da reterritorialização em Tibau do Sul/RN*. Natal. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, RN, Brasil.
- Governo de Portugal. (2007). *Plano Estratégico Nacional do Turismo*.

- Guerrero, S. (2009). Dubai: crisis económica y turismo residencial. In T. Mazón, R. Huete, A. Mantecón (Org.), *Turismo, Urbanización y Estilos de Vida: Las Nuevas Formas de Movilidad Residencial* (pp. 221–233). Barcelona: Icaria.
- Hiernaux, D. (2009). Los imaginarios del turismo residencial, experiencias mexicanas. In: T. Mazón, R. Huete, & A. Mantecón. (Eds.) *Turismo, Urbanización y Estilos de Vida, Las Nuevas Formas de Movilidad Residencial*, Barcelona: Icaria.
- Hiernaux-Nicolas, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. *Scripta Nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 9(194).
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2010). *Censo Demográfico de 2010: Características da população e dos domicílios*. Recuperado em 23 novembro, 2013, de www.ibge.gov.br
- Kondo, M. C., Rivera, R., & Rullman, S. (2012). Protecting the idyll but not the environment: Second homes, amenity migration and rural exclusion in Washington State. *Landscape and Urban Planning*, 106(2), 174–182.
- Krippendorf, J. (2000). *Sociologia do Turismo*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.
- Lefebvre, H. (1973). *Reprodução: as relações de produção*. Porto: Publicações Escorpião.
- López Colás, J. (2003). *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*. Ph.D. Thesis. Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelona, Espanha.
- Martínez, J. (2003). Las viviendas de segunda residencia en la sociedad del “bienestar”. El caso de un país turístico: España. *Cuadernos De Turismo*, 12, 53-75.
- McNicol, B. J., & Glorioso, R. S. (2014). Second home leisure landscapes and retirement in the Canadian Rocky Mountain community of Canmore, Alberta. *Annals of Leisure Research*, 17(1), 27–49. <http://doi.org/10.1080/11745398.2014.885845>
- Medina, L. F., Gómez, I. G., & Marrero, S. M. (2012). Measuring efficiency of sun & beach tourism destinations. *Annals of Tourism Research*, 39(2), 1248–1251.
- Norris, M., & Winston, N. (2010). Second-Home owners: escaping, investing or retiring? *Tourism Geographies*, 12(4), 546–567.
- Nunes, M. R. (2014). *Investimentos Internacionais e o Turismo em Tibau do Sul – RN*. Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, RN, Brasil.
- Ory, V. B. & Pazos, R. B. (2009). El turismo residencial y su impacto en la estructuración territorial de lima metropolitana. In T. Mazón, R., Huete, & A. Mantecón (Org.), *Turismo, Urbanización y Estilos de Vida: Las Nuevas Formas de Movilidad Residencial* (p. 145–160). Barcelona: Icaria.
- Paris, C. (2014). Critical Commentary: Second Homes. *Annals of Leisure Research*, 17(1), 4–9.

- Patuleia, M. (2012). *O turismo residencial e os resorts integrados no pólo de desenvolvimento turístico do oeste: estratégias de desenvolvimento*. Tese de Doutorado. Universidade do Algarve, Faro, Portugal.
- Paulo, J., Jesus, D., & Fonseca, M. (2011). Turismo, economia solidária e inclusão social em Porto De Galinhas, PE. *Caderno Virtual de Turismo*, 11 (3)
- Roca, M., Oliveira, J., Roca, Z. & Costa, L. (2011). *Second homes in Portugal: conceptual issues and findings of desk and field research*. Madrid.
- Santos, M. (1999). O território e o saber local: algumas categorias de análise. *Cadernos Ippur*, 13 (2), 15–26.
- Silva, A. F. C. (2010). *O litoral e a metrópole: dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na região metropolitana de Natal-RN*. Tese de Doutorado. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, RN, Brasil.
- Soares, J., Gandara, J. & Baidal, J. (2012). Indicadores para analizar la evolución del ciclo de vida de los destinos turísticos litorales. *Investigaciones Turísticas*, 3(1), 19-38.
- Strapp, J. D. (1988). The resort cycle and second homes. *Annals of Tourism Research*, 15(4), 504–516.
- Prefeitura Municipal de Tibau do Sul. (2008). *Lei complementar nº 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.
- Tulik, O. (2001). Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada. São Paulo: Roca.
- World Tourism Organization (2014). *World Tourism Barometer*: UNWTO
- Walters, T., & Duncan, T. (2014). [Re]positioning second homes within leisure studies. *Annals of Leisure Research*, 17, 1–3.