



# “QUEM INVESTE EM TERRA NÃO ERRA”: RETRATO DA PRODUÇÃO TURÍSTICO- IMOBILIÁRIO NA COSTA DO NORDESTE

**Vitor Filipe Volpi Cruz**

Universidade Federal do Paraná | vitorvolpi@hotmail.com

**Bárbara Gabriela Santos Oliveira**

Universidade Federal do Rio Grande do Sul | barbaragabriellas@gmail.com

---

## Sessão Temática 01: produção do espaço urbano e regional

---

**Resumo:** O ARTIGO EXAMINA AS DINÂMICAS DE FINANCEIRIZAÇÃO URBANA E MERCANTILIZAÇÃO DO ESPAÇO NA PRAIA DA PIPA (RN), COM DESTAQUE PARA OS IMPACTOS DE EMPREENDIMENTOS MULTIPROPRIEDADE, COMO O PIPA ISLAND RESORT. UTILIZANDO UMA ABORDAGEM QUALITATIVA, O ESTUDO ADOTA O MÉTODO DE ESTUDO DE CASO, COM ANÁLISE DOCUMENTAL, REVISÃO BIBLIOGRÁFICA, OBSERVAÇÃO DO TERRITÓRIO E EXAME DE REGISTROS DE AUDIÊNCIAS PÚBLICAS E MATERIAIS RELACIONADOS. A PESQUISA MAPEIA CONFLITOS ENTRE INTERESSES ESPECULATIVOS E DIREITOS SOCIAIS, AMBIENTAIS E CULTURAIS, EVIDENCIANDO COMO ATORES PÚBLICOS E PRIVADOS ARTICULAM PRÁTICAS QUE TRANSFORMAM O SOLO URBANO EM ATIVO FINANCEIRO. O TRABALHO TAMBÉM ANALISA AS MOBILIZAÇÕES COMUNITÁRIAS EM DEFESA DO DIREITO À CIDADE E DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL, TRAZENDO REFLEXÕES SOBRE OS DESAFIOS ENFRENTADOS POR PEQUENAS CIDADES TURÍSTICAS.

**Palavras-chave:** Financeirização urbana; mercantilização; empreendimentos multipropriedade.

## “THOSE WHO INVEST IN LAND DON’T MAKE MISTAKES”: A PORTRAIT OF TOURIST-REAL ESTATE PRODUCTION ON THE NORTHEAST COAST

**Abstract:** THE ARTICLE EXAMINES THE DYNAMICS OF URBAN FINANCIALIZATION AND THE COMMODIFICATION OF SPACE IN PRAIA DA PIPA (RN), FOCUSING ON THE IMPACTS OF FRACTIONAL OWNERSHIP DEVELOPMENTS, SUCH AS THE PIPA ISLAND RESORT. USING A QUALITATIVE APPROACH, THE STUDY ADOPTS A CASE STUDY METHOD, INCLUDING DOCUMENT ANALYSIS, LITERATURE REVIEW, FIELD OBSERVATION, AND EXAMINATION OF PUBLIC HEARING RECORDS AND RELATED MATERIALS. THE RESEARCH MAPS CONFLICTS BETWEEN SPECULATIVE INTERESTS AND SOCIAL, ENVIRONMENTAL, AND CULTURAL RIGHTS, HIGHLIGHTING HOW PUBLIC AND PRIVATE ACTORS IMPLEMENT PRACTICES THAT TURN URBAN LAND INTO FINANCIAL ASSETS. THE WORK ALSO ANALYZES COMMUNITY MOBILIZATIONS DEFENDING THE RIGHT TO THE CITY AND ENVIRONMENTAL PRESERVATION, OFFERING INSIGHTS INTO THE CHALLENGES FACED BY SMALL TOURIST TOWNS.

**Keywords:** *Urban financialization; Commodification; Fractional ownership developments.*

---

## “QUIEN INVIERTE EN TIERRA NO HACE MAL”: RETRATO DE LA PRODUCCIÓN TURISMO-INMOBILIARIA EN LA COSTA NORESTE

**Resumen:** EL ARTÍCULO EXAMINA LAS DINÁMICAS DE LA FINANCIARIZACIÓN URBANA Y LA MERCANTILIZACIÓN DEL ESPACIO EN PRAIA DA PIPA (RN), CON ÉNFASIS EN LOS IMPACTOS DE LOS DESARROLLOS DE MULTIPROPIEDAD, COMO EL PIPA ISLAND RESORT. UTILIZANDO UN ENFOQUE CUALITATIVO, EL ESTUDIO ADOPTA EL MÉTODO DE ESTUDIO DE CASO, QUE INCLUYE ANÁLISIS DOCUMENTAL, REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA, OBSERVACIÓN DEL TERRITORIO Y EXAMEN DE REGISTROS DE AUDIENCIAS PÚBLICAS Y MATERIALES RELACIONADOS. LA INVESTIGACIÓN MAPEA LOS CONFLICTOS ENTRE INTERESES ESPECULATIVOS Y DERECHOS SOCIALES, AMBIENTALES Y CULTURALES, DESTACANDO CÓMO LOS ACTORES PÚBLICOS Y PRIVADOS IMPLEMENTAN PRÁCTICAS QUE TRANSFORMAN EL SUELO URBANO EN ACTIVOS FINANCIEROS. EL TRABAJO TAMBIÉN ANALIZA LAS MOVILIZACIONES COMUNITARIAS EN DEFENSA DEL DERECHO A LA CIUDAD Y LA PRESERVACIÓN AMBIENTAL, APORTANDO REFLEXIONES SOBRE LOS DESAFÍOS QUE ENFRENTAN LAS PEQUEÑAS CIUDADES TURÍSTICAS.

**Palabras clave:** *Financiarización urbana; Mercantilización; Proyectos de multipropiedad.*

## INTRODUÇÃO

Tomando como referência os conceitos de financeirização urbana e mercantilização do espaço, este artigo busca examinar as dinâmicas especulativas e as reconfigurações do espaço na Praia da Pipa, localizada na cidade de Tibau do Sul (RN), local que tem sido cenário de grandes projetos de empreendimentos multipropriedade, chamando atenção para as articulações entre as esferas pública e privada que intensificam tensões entre a lógica financeira, legislações ambientais, planejamento urbano e os direitos das comunidades locais.

Além da introdução, o artigo se divide em três seções. A primeira apresenta a metodologia utilizada na pesquisa, explicando os métodos adotados para analisar a financeirização urbana e a mercantilização do espaço. A segunda seção examina os instrumentos e mecanismos que tornam o espaço urbano um ativo financeiro. Por fim, a terceira seção analisa o papel dos principais agentes envolvidos nesse processo, como o Estado e as incorporadoras. Nessa seção, abordamos a expansão dessas dinâmicas, com destaque para o mercado imobiliário de empreendimentos de multipropriedades, discutimos o caso do empreendimento Pipa Island Resort e tecemos uma análise sobre os efeitos e os desdobramentos desse projeto nos âmbitos socioeconômicos, culturais e ambientais da Praia da Pipa.

## METODOLOGIA

Este estudo adota uma abordagem qualitativa, centrada no método de estudo de caso, as estratégias adotadas na coleta de dados se deu através da análise documental das legislações, projetos urbanísticos, materiais de marketing e relatórios técnicos relacionados ao empreendimento, análise de conteúdo dos registros das audiências públicas, atas de reuniões e matérias jornalísticas relacionadas ao tema, observação e registro das características socioespaciais do território e das dinâmicas comunitárias, além da revisão bibliográfica.

Esse método nos permite investigar o fenômeno de forma contextualizada, levando em consideração as características locais e comunitárias da Praia de Pipa, relacionando-as às dinâmicas de financeirização urbana associadas a esse modelo de negócio. A análise se fundamenta na compreensão de como empreendimentos de multipropriedade operam como uma forma contemporânea de financeirização urbana, ressignificando espaços turísticos e impulsionando transformações territoriais. Nesse sentido, o estudo busca mapear os atores envolvidos, os interesses e as dinâmicas de poder que moldam essas transformações, bem como examinar as mobilizações comunitárias geradas em resposta ao empreendimento. Além disso, visa oferecer reflexões sobre os impactos sociais, econômicos, culturais e ambientais em escala local, contribuindo para o debate sobre as implicações desse modelo de negócio em pequenas cidades turísticas.

## FINANCEIRIZAÇÃO URBANA E A MERCANTILIZAÇÃO DO ESPAÇO

A urbanização tem sido um meio fundamental para absorver os excedentes de capital e de trabalho ao longo da história do capitalismo (Harvey, 2014), o que justifica a crescente centralidade das cidades como espaços de articulação entre os setores financeiro e imobiliário. Essa dinâmica impacta diretamente na gestão e no planejamento das cidades, que vêm sendo moldadas sob a lógica do capital financeiro. Nesse processo, observa-se um entrelaçamento entre mecanismos de financiamento e créditos públicos, reconfigurando a atuação territorial do Estado e seus instrumentos de planejamento (Klink e Souza, 2017).

Para além de seu papel histórico na absorção de excedentes, as cidades têm emergido como protagonistas nas dinâmicas econômicas contemporâneas, na medida em se tornam lócus privilegiado para a atração de investidores internacionais em busca de altas taxas de rentabilidade. Nesse sentido, a urbanização financeirizada se manifesta por meio de inúmeras instituições que promovem e transformam os espaços urbanos em ativos financeiros negociáveis. Conforme Chesnais (2015, p. 8):

As instituições em questão compreendem os bancos, mas sobretudo as organizações designadas com o nome de investidores institucionais: as companhias de seguro, os fundos de aposentadoria por capitalização (os Fundos de Pensão) e as sociedades financeiras de investimento financeiro coletivo, administradoras altamente concentradas de ativos para a conta de cliente dispersos (os Mutual Funds), que são quase sempre as filiais fiduciárias dos grandes bancos internacionais ou das companhias de seguro (Chesnais, 2015, p. 08).

A especulação imobiliária, intensificada pela mundialização financeira, transforma as cidades em produtos. Conforme Fix (2009), as novas dinâmicas de acumulação “impõem novos parâmetros e temporalidades de acumulação”. Contribuindo com essa discussão, Paiva (2007) destaca que as cidades têm se tornado cada vez mais um “produto eminente da necessidade especulativa do capital imobiliário no seu processo de valorização” (p. 80), aprofundando a relação entre os mercados financeiro e imobiliário.

No Brasil, instrumentos como o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e os Fundos de Investimento Imobiliário (FII)<sup>1</sup> refletem a lógica da financeirização e têm conectado o mercado imobiliário ao capital financeiro global, facilitando a securitização de ativos e o financiamento de empreendimentos. Soma-se a isso,

---

<sup>1</sup> Criado pela Lei nº 9.514/1997, o SFI foi estruturado para ampliar o acesso ao crédito imobiliário, conectando o mercado imobiliário ao mercado de capitais. Nesse contexto, os CRI são ativos financeiros lastreados em créditos imobiliários, utilizados para captar recursos no mercado de capitais e financiar empreendimentos do setor. Complementarmente, os FII funcionam como veículos financeiros que reúnem recursos de diversos investidores para aplicação em empreendimentos imobiliários, gerando renda por meio de aluguéis ou pela valorização dos imóveis.

mecanismos de planejamento como as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), e os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), viabilizam grandes intervenções urbanísticas, contribuindo com a especulação imobiliária em benefício das grandes incorporadoras e seus investidores, criando um ciclo onde o planejamento urbano e a especulação imobiliária se retroalimentam. Desse modo, o espaço urbano é planejado e transformado em ativo financeiro para atender às demandas do mercado imobiliário, independente dos efeitos diretos produzidos por essa lógica na dinâmica socioeconômica local.

A financeirização urbana, materializada através desses, moldam aparatos de captura do espaço que se atualizam constantemente. Nesse sentido, ainda que os meios e contextos sejam distintos, a lógica de apropriação, transformação e mercantilização do espaço urbano pode ser comparada a uma forma moderna de grilagem: se a grilagem tradicional apropria e mercantiliza terras rurais por meio de práticas informais e muitas vezes ilícitas, na financeirização urbana, o solo é transformado em empreendimentos de alta rentabilidade, como condomínios de luxo, multipropriedades ou complexos turísticos, priorizando o interesse especulativo sobre as funções sociais do espaço.

Ainda que a financeirização urbana não envolva explicitamente a fraude ou o uso da força característicos da grilagem tradicional, nessa analogia ela pode ser interpretada como uma 'grilagem institucionalizada' do espaço urbano. Ambas operam por meio de redes complexas de relações sociais, políticas e econômicas, onde os limites entre interesses públicos e privados frequentemente se confundem, muitas vezes representados pelos mesmos agentes.

O Estado desempenha um papel central nesse processo, ao fornecer instrumentos e incentivos fiscais, adotar regulamentações permissivas e implementar projetos de infraestrutura que valorizam os espaços urbanos. Esses espaços, posteriormente apropriados por investidores, tornam-se objeto de especulação, em um movimento que articula políticas públicas locais a estratégias ditadas pelo mercado financeiro globalizado.

Ao analisar a transição da hegemonia do capital industrial para o capital financeiro na produção do espaço urbano em São Paulo, Carlos (2009) descreve um cenário em que o espaço urbano assume novos papéis no contexto do capitalismo contemporâneo. Nesse contexto, o espaço urbano emerge como uma condição essencial e um meio estratégico para a reprodução do capital, especialmente devido à transformação do papel do solo urbano como elemento central na dinâmica econômica. Nessa perspectiva, a reprodução do espaço urbano “sinaliza o momento em que o capital financeiro se realiza também por meio da produção de um ‘novo espaço’ sob a forma de ‘produto imobiliário’ voltado ao mercado de locação” (Carlos, 2009, p. 309). Esse processo não se limita ao mercado de locação, pois inclui a consolidação de produtos imobiliários que são diretamente convertidos em ativos financeiros, como

condomínios residenciais de luxo, shopping centers e empreendimentos turísticos, que atendem à lógica de valorização especulativa e de atração de capitais.

Aalbers (2015) descreve a financeirização como a "crescente dominância de agentes, mercados, práticas, métricas e narrativas financeiras, nas múltiplas escalas, o que tem gerado uma transformação estrutural das economias". Esse processo tem se aprofundado, especialmente com o surgimento de novos modelos de negócios associados à economia digital.

A crescente demanda por produtos imobiliários voltados ao mercado de locação, somada à expansão da economia de plataforma, tem impulsionado a produção e a ressignificação de imóveis no âmbito da economia do compartilhamento. De acordo com Kalinoski (2024, p. 2) esse conceito adquiriu novos contornos após a crise de 2008, "quando tecnologias digitais financiadas por capital de risco possibilitaram plataformas para que cidadãos comuns compartilhassem bens não utilizados ou subutilizados". Exemplos como o Airbnb ilustram essa dinâmica ao permitir que usuários complementem sua renda oferecendo espaços para hospedagens de curta duração.

O uso intensificado do Airbnb, sobretudo em grandes capitais e cidades turísticas, tem gerado impactos significativos no mercado imobiliário e nas dinâmicas socioeconômicas urbanas. Nessa direção, Tavolari (2017) destaca que essa prática pode reduzir a disponibilidade de imóveis para aluguéis de longo prazo, contribuindo para a elevação dos preços desses imóveis.

Outro produto imobiliário que mimetiza a lógica da economia do compartilhamento é o mercado de multipropriedade. O conceito de multipropriedade pode ser caracterizado pela possibilidade de "repartir o exercício do uso e a fruição de um bem imóvel entre os coproprietários, durante período de tempo pré-fixado, sucessivo e proporcional à respectiva fração ideal temporal" (Viegas e Pamplona Filho, 2019, p. 92).

No Brasil, essa modalidade de empreendimento foi regulamentada pela Lei 13.777 de 2018 e, como observado por Maia Filho (2023), o impulso dado pela legislação coincidiu com uma intensa mobilização de grupos de investidores em busca de recursos financeiros para impulsionar projetos de multipropriedade. Os dados do relatório do Cenário de Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil de 2021, desenvolvido pela Caio Calfat Real Estate Consulting, confirmam esse impulso, conforme os dados apresentados, houve um aumento de 24% na taxa de crescimento do setor entre 2017 e 2021 (Caio Calfat, 2021), mesmo período em que a legislação entra em vigor.

Ainda que a financeirização da produção imobiliária seja reconhecida como característica predominante das grandes cidades, ela tem se expandido cada vez mais para localidades turísticas, como as cidades costeiras brasileiras, historicamente moldadas pelos setores

turístico e imobiliário. A cidade foco deste artigo exemplifica essa dinâmica, onde a construção de novos produtos imobiliários, como os empreendimentos multipropriedade, intensifica a lógica especulativa em áreas já valorizadas pelo turismo e pelo potencial econômico, bem como em regiões com perspectivas de valorização vinculadas à economia do turismo.

Impulsionadas pela especulação imobiliária, essas localidades atraem capitais interessados em valorização especulativa, ao mesmo tempo em que passam por profundas mudanças no uso e ocupação do solo. Esse processo revela o entrelaçamento entre mercado imobiliário, poder público e órgãos de licenciamento ambiental, que juntos reconfiguram os territórios por meio da financeirização. Nesse cenário, destaca-se a atuação de atores financeiros, frequentemente associados a construtoras e incorporadoras, cuja presença reforça essas dinâmicas, como será demonstrado no caso da Praia da Pipa.

## **“QUEM INVESTE EM TERRA NÃO ERRA” RETRATO DA PRODUÇÃO TURÍSTICO-IMOBILIÁRIO NA COSTA DO NORDESTE**

“Quem investe em terra não erra” dizia o *outdoor* localizado na Barra de São Miguel, município do litoral do Alagoas. A publicidade feita por uma empresa do ramo imobiliário mimetiza o discurso que tem preconizado a mercantilização da terra e a sua transformação em ativo financeiro passível de atrair empresas que querem investir na compra de terrenos.

Figura 1: Outdoor “Quem investe em terra não erra”



Fonte: os autores.

O registro desse outdoor foi realizado durante uma viagem pelo litoral do nordeste brasileiro e reflete o tipo de ocupação e produção espacial da costa, cada vez mais marcada pela construção intensiva de condomínios e resorts voltados para os segmentos turísticos, mercados de segunda residência e investidores em busca de renda através de aluguéis de

curta temporada. Além deste *outdoor*, outros foram registrados propagandeando os negócios imobiliários do tipo “pé na areia” em alusão aos terrenos e imóveis localizados em frente ao mar.

Nos últimos anos, além dos tradicionais segmentos do setor imobiliário presentes nas áreas turísticas, observa-se um aumento dos empreendimentos do tipo multipropriedade em cidades e vilas turísticas do litoral nordestino e em localidades com potencial de desenvolvimento econômico através do turismo.

Segundo relatório do setor divulgado em maio de 2024, há 34 projetos de empreendimentos de multipropriedade apenas na região nordeste, distribuídos entre 22 cidades. A expansão desses projetos estende-se para além das grandes capitais, como o caso da pequena Vila de Jericoacoara (CE), embora apresente uma taxa populacional flutuante de cerca de mil pessoas, conta com cinco projetos em andamento. E o nosso objeto de análise, a Praia de Pipa em Tibau do Sul (RN), com uma população estimada em 16.929 habitantes, com três projetos de multipropriedade em curso, mesmo volume de projetos da sua capital.

Trata-se de projetos imobiliários robustos, que exigem um alto nível de planejamento e execução, voltados predominantemente para o segmento de alto padrão e que estão inseridos nos processos globais de financeirização do mercado imobiliário.

Nessa modalidade de negócio, o comprador interessado nos imóveis à venda podem comprar cotas imobiliárias que lhes possibilitam usufruir de um imóvel por determinados períodos do ano, de acordo com a quantidade de cotas compradas. No entanto, outros compradores interessados no imóvel também podem comprar as cotas imobiliárias e usufruir do mesmo imóvel. Assim, um único imóvel passa a ser compartilhado entre inúmeros compradores ao longo do ano.

A construção desses empreendimentos tem sido alvo de questionamentos e preocupações, dada a necessidade de avaliar seus impactos nas dinâmicas econômicas, culturais, sociais e ambientais dessas cidades. Com a intenção de aprofundar a compreensão sobre essas dinâmicas, este estudo se debruça sobre o caso do empreendimento do tipo multipropriedade Pipa Island Resort, na Praia da Pipa. A análise busca identificar os possíveis impactos, os atores políticos e econômicos envolvidos, produzindo uma reflexão sobre os efeitos de contestação e mobilização na comunidade local gerados pelo empreendimento.

## A CIDADE RECEPTORA

A Praia da Pipa, localizada no município de Tibau do Sul no litoral oriental do estado do Rio Grande do Norte ostenta desde 2018 uma nota “A” no ranking do turismo nacional, uma categorização que o Ministério do Turismo confere à localidades que tem como atributos o aumento da geração de empregos formais, a criação de estabelecimentos de hospedagem e fluxo doméstico e internacional de turistas.

O destaque de Tibau do Sul e, mais particularmente, da Praia da Pipa no cenário do turismo nacional deve-se aos anos recentes de exploração das atividades turísticas na região. Neste período o turismo se consolidou como uma alternativa para o desenvolvimento local ao atrair a presença de investimentos nacionais e internacionais e estimular a geração de emprego e renda para a população que reside no município e no seu entorno. No entanto, a especulação imobiliária, caracterizada pela presença da indústria da construção civil e impulsionada pelas atividades turísticas, acentuou processos de degradação ambiental e de produção de desigualdades socioespaciais ao incidir diretamente na maneira como se dá a produção e ocupação do espaço na região.

Autores como Marcelino (1999), Silva e Oliveira (2013) apontam que a presença do setor imobiliário incentivou a ocupação e a instalação de empreendimentos turísticos ao longo da orla de Tibau do Sul, avançando sobre áreas de proteção ambiental, falésias e chapadões, o que contribuiu para a redução da cobertura vegetal na região. O avanço do mercado imobiliário sobre áreas de proteção ambiental foi algo recorrente durante o período de consolidação do turismo e perdura até hoje suscitando disputas entre os moradores, movimentos ambientalistas e os setores que enxergam nas regiões turísticas a possibilidade de rentabilizar seus investimentos.

A atuação simultânea do setor imobiliário, da indústria do turismo e da construção civil em escala local reflete as estratégias do desenvolvimento do urbanismo capitalista em escala global que, para Harvey (2008) é um processo ancorado no desenvolvimento capitalista das sociedades urbanas e está diretamente relacionada com a globalização e com a integração dos mercados financeiros, que usam sua flexibilidade para financiar o desenvolvimento urbano por todo o mundo.

Além da produção imobiliária voltada para hotéis, pousadas e segundas residências tradicionais, Tibau do Sul tem sido o lócus de investimentos do segmento da multipropriedade. Como mencionado anteriormente, atualmente a região conta com três desses projetos. Dessa forma indagamos, quais características tornam Tibau do Sul uma região atrativa para empreendimentos multipropriedade?

Uma possível hipótese reside no fato de que o município oferece condições favoráveis para a instalação desses empreendimentos devido à infraestrutura turística preexistente. Tibau do Sul é um destino turístico estabelecido há pelo menos 20 anos, tendo sido impulsionado por investimentos do PRODETUR/NE I e II<sup>2</sup>, que intensificaram o processo de turistificação local.

---

<sup>2</sup> No início da década de 1990, sob o governo de Fernando Henrique Cardoso, foi criado o PRODETUR/NE, como parte do Programa Brasil em Ação. Com o objetivo de estruturar e expandir as atividades turísticas no nordeste, o programa visava fornecer infraestrutura de apoio ao turismo e estimular a participação da iniciativa privada, resultando na geração de emprego e renda (BNB, 2001)

Esses investimentos criaram um cenário propício para a produção turística-imobiliária, caracterizada pela construção de pousadas, hotéis, resorts e imóveis de segunda residência.

Assim, destinos turísticos consolidados apresentam vantagens que os tornam atraentes para investidores, favorecendo o mercado de empreendimentos multipropriedade. Ademais, a presença de investidores vinculados ao grande capital financeiro reforça o processo de financeirização nesses locais, marcado pela captação de valor e rendas locais ligadas a esse mercado (Maia Filho, 2023). Conforme explica Kalinoski e Procopiukc (2021, p. 121):

o capital financeiro atua nas duas pontas para obter rentabilidade via aluguel: na produção do imóvel, por meio da capitalização em bolsa de valores das maiores construtoras e incorporadoras; e na ocupação do imóvel, por meio da capitalização em bolsa das plataformas digitais de intermediação de aluguel e da retórica de ativo financeiro atribuída a imóveis comercializados via fundos de investimento imobiliário (Kalinoski e Procopiukc, 2021, p. 121).

Nos últimos anos, a região da Praia da Pipa tem sido cenário da inserção de novas modalidades de exploração e apropriação do espaço promovidas por *players* do setor imobiliário ligados ao grande capital financeiro, com o objetivo de maximizar os ganhos dos mercados e da construção civil. Por *players*, nos referimos à definição proposta por Maia Filho (2023), sendo eles os grupos, empresas e agentes imobiliários que atuam diretamente na produção do espaço urbano turístico.

Entre esses *players* destaca-se a incorporadora GAV Resorts, uma das maiores empresas do segmento de multipropriedade do país. Nas próximas seções, analisaremos a atuação da GAV Resorts na implementação de projetos de multipropriedade, com foco no empreendimento Pipa Island, que está sendo construído numa área de proteção ambiental na Praia da Pipa. A análise abordará os efeitos desse projeto no território turístico, assim como os conflitos suscitados com a sua execução.

## OS PLAYERS DA PRAIA DA PIPA

A dinâmica de transformação do território turístico da Praia da Pipa tem sido marcada pela atuação de uma diversidade de *players* que atuam de forma articulada para explorar as vantagens oferecidas pelo local. Entre esses agentes, destacam-se incorporadores, investidores ligados ao capital financeiro, operadores do mercado imobiliário e empreendedores locais. Nesse processo, embora não sejam considerados *players*, a administração municipal e os órgãos de proteção ambiental, responsáveis por regular os processos construtivos da cidade, atuam como se fossem, ao facilitar e legitimar a atuação desses agentes no território, seja por meio de parcerias público-privada ou de mecanismos de licenciamento.

A partir dessa perspectiva, será analisada a conjuntura dos *players* envolvidos na construção do empreendimento Pipa Island da GAV Resorts, discutindo os efeitos deste no território.

## A GAV RESORTS

A GAV Resorts, responsável pelo empreendimento Pipa Island Resort, é uma incorporadora especializada na construção e operação de resorts e condomínios multipropriedade de alto padrão e que tem uma forte presença no mercado turístico-imobiliário do país. As cotas imobiliárias comercializadas pela empresa giram em torno de R\$ 50 mil e dá direito ao consumidor de utilizar suas propriedades por duas semanas ao ano ou sublocá-las.

A GAV Resorts tem expandido suas operações, sobretudo na costa do nordeste, e sua atuação em destinos turísticos como Jericoacoara (CE), Maragori (AL), Porto de Galinhas (PE) e Tibau do Sul (RN) reflete uma estratégia das principais incorporadoras do setor, que buscam aproveitar a estabilidade da demanda turística, a infraestrutura já estabelecida, a atratividade dos destinos e o apoio das esferas públicas locais para impulsionar seus projetos imobiliários (Maia Filho, 2023).

Ao analisar os renders de alguns projetos da GAV, observamos que se tratam de construções robustas, localizadas próximas a áreas de mata, lagoas e mar. As imagens indicam que a execução dessas obras demandará a supressão de grandes áreas de vegetação, conforme ilustrado abaixo.

**Figuras 2 e 3: Renderização dos empreendimentos Jequiá Lagoa Resort (Jericoacoara - CE) e Porto 2 Life (Porto de Galinhas - PE)**



Fonte: Site da GAV Resorts

O projeto do “Pipa Island Resort” tem suscitado polêmicas em torno da sua construção. O projeto em questão pretende entregar 246 unidades habitacionais, sendo 228 apartamentos com um dormitório, 16 apartamentos de dois dormitórios e dois apartamentos duplex distribuídos em 11 blocos com subsolo, térreo e primeiro pavimento em uma área de 21.996,59 metros quadrados (Jácome, 2023).

**Figura 4: Renderização do empreendimento Pipa Island Resort no Chapadão da Pipa**



Fonte: Site da GAV Resorts

A atuação da GAV Resorts na região não se limita à construção desse empreendimento, a empresa também tem estabelecido parcerias com o poder público, fortalecendo sua influência no território. Um exemplo emblemático dessa relação é a parceria público-privada (PPP) firmada entre a prefeitura de Tibau do Sul e a empresa, voltada para a reforma e revitalização da Praça do Pescador, um importante espaço público que homenageia a tradição pesqueira da região e está localizada no centro da Praia da Pipa. Essa colaboração, formalizada por meio de um termo de convênio em 2022, levanta discussões acerca dos efeitos dessas parcerias na gestão de espaços públicos e no equilíbrio entre os interesses privados da incorporadora e os direitos da comunidade local. Na prática, a parceria público-privada transferiu a gestão de um espaço público de extrema relevância para a comunidade para a empresa. Embora iniciativas como essa possam trazer melhorias na infraestrutura do local, a apropriação do espaço representa um desequilíbrio entre os interesses públicos e privados, transformando a praça em um balcão de negócios.

O termo de convênio concede ao grupo GAV a adoção da Praça do Pescador por dez anos, incluindo a execução do projeto de revitalização. Em contrapartida, a empresa recebeu concessões significativas que transformam o espaço em uma extensão dos seus interesses comerciais. Entre as concessões, estão a instalação de um protótipo luminoso de publicidade para a divulgação dos empreendimentos da GAV, o direito exclusivo de captar clientes na praça, restringindo o acesso de concorrentes, e até mesmo a prerrogativa de ser consultada previamente para a realização de eventos sociais, culturais e populares. Esse último ponto já gerou estranhamentos entre a empresa e agentes culturais que tradicionalmente utilizam a praça.

Essa dinâmica levanta preocupações sobre a privatização velada do espaço público, comprometendo sua função original de ser um local de encontro e acessível a toda comunidade. Além disso, ao ser instrumentalizada para fins comerciais, a apropriação da praça subverte sua vocação como ponto de encontro e expressão da cultura e identidade local.

O convênio firmado entre a prefeitura e a GAV não apenas gerou uma série de críticas, como também funcionou como estopim para as mobilizações sociais mais amplas relacionadas ao controverso empreendimento, que está localizado na Área de Preservação Ambiental Bonfim-Guarairas, que abrange mais de 42 mil hectares e é a maior Unidade Estadual de Conservação do Rio Grande do Norte.

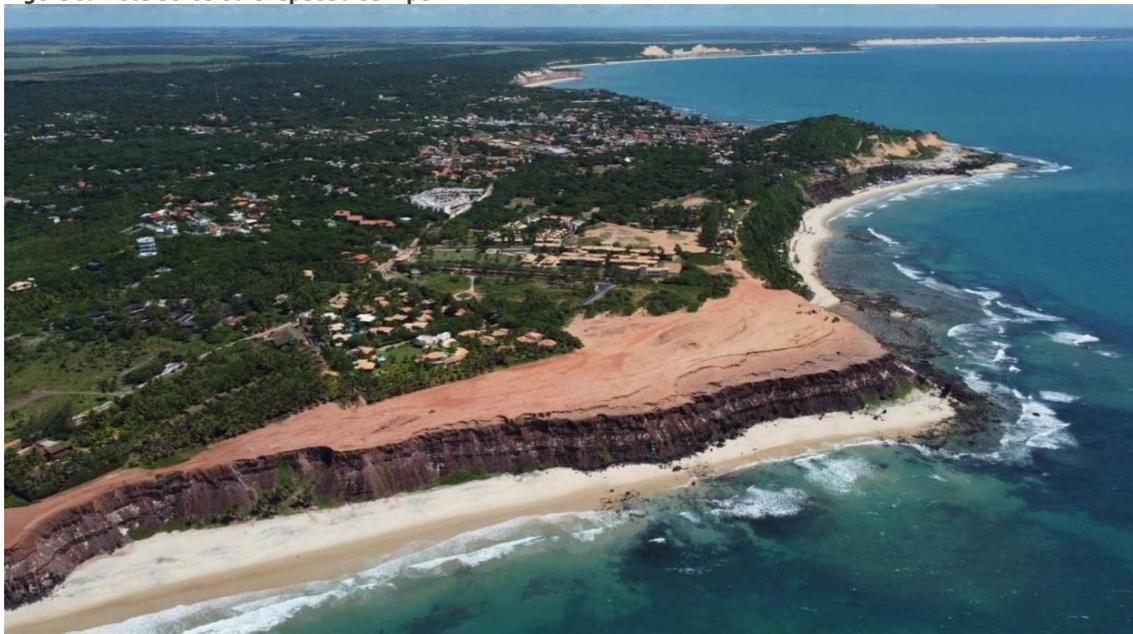
A mobilização contra a construção do empreendimento, que está localizado no Chapadão da Praia da Pipa — uma enorme área de falésias e importante ponto turístico da região, devido a seus aspectos paisagísticos e vistas panorâmicas — se baseou em preocupações ambientais, paisagísticas e sociais. Segundo relatos coletados por Jácome (2023)<sup>3</sup>, os moradores manifestaram preocupações, pois a área em questão é uma zona de preservação, e o projeto prevê a construção de prédios e piscinas que colocam em risco a vegetação nativa e comprometem a vista para a mata virgem.

Essa paisagem, conforme argumenta Urry (2002), é central para a experiência do “olhar do turista”, que busca nos destinos turísticos a contemplação de cenários autênticos e preservados. Assim, a transformação dessa área pode não apenas impactar a relação dos moradores com o território, mas também comprometer a atratividade turística, que depende diretamente da preservação da paisagem e do seu valor simbólico. Além disso, há preocupações quanto à possível privatização de um espaço que deveria ser público e protegido, o que poderia restringir o acesso à área pela comunidade local e turistas.

---

<sup>3</sup> Matéria disponível em: <https://g1.globo.com/rn/rio-grande-do-norte/noticia/2023/07/15/moradores-de-pipa-protestam-contr-a-construcao-de-condominio-norte-do-chapadao.html>

**Figura 5: Vista aérea do Chapadão da Pipa**



Fonte: Site Passeios em Pipa

A partir desse episódio, alguns moradores preocupados com os impactos socioambientais da construção desse e de outros empreendimentos organizaram o movimento popular Todos Pelo Chapadão. O Coletivo popular formado por moradores que surgiu da crescente preocupação de moradores de Tibau do Sul com o bem-estar ambiental e social do município. O nome do movimento faz alusão ao Chapadão, que tem sido explorado por grandes incorporadoras como a GAV Resorts.

A defesa do Chapadão da Pipa remonta aos anos 2000, período em que ocorreram as primeiras tentativas de construção naquela área. Na época, o Núcleo Ecológico da Pipa (NEP), fundado em 1998, como parte de um esforço comunitário para promover a educação ambiental e proteger a biodiversidade da região, já expunha irregularidades em licenciamentos e denunciava descasos ao meio ambiente e às leis do município.

A organização do Todos Pelo Chapadão reacendeu o debate sobre o uso e a ocupação do solo na Praia da Pipa, reivindicou uma audiência pública para discutir a construção dos empreendimentos na área do Chapadão e realizou uma série de denúncias ao Ministério Público do Rio Grande do Norte (MP-RN).

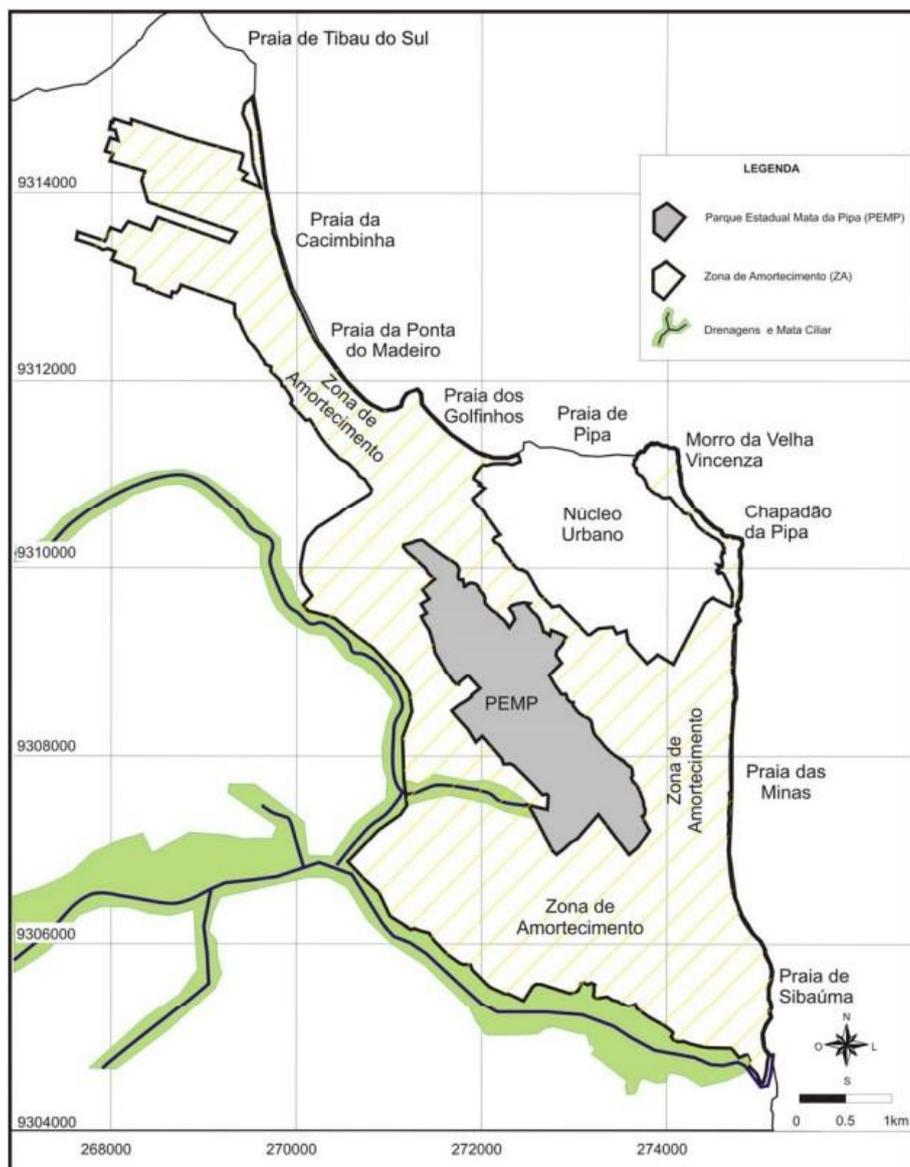
A audiência pública realizada em 25/09/2023 abordou a situação de preservação do Chapadão e outras áreas ambientais na região de Tibau do Sul, destacando as lutas da comunidade local, principalmente do Núcleo Ecológico, em prol da delimitação e proteção dessas áreas. Em 2000, uma campanha chamada "100% Chapadão" mobilizou a população

para preservar a área verde e vegetada, com foco na chamada “área vermelha” que, na visão da comunidade, deveria ser protegida.

No mesmo período, um inquérito civil foi instaurado com escopo voltado para ações de proteção e preservação do meio ambiente e áreas consideradas de especial importância ecológica e paisagística para Tibau do Sul, sendo realizada uma audiência pública. Nessa ocasião, a promotora de justiça Gilka da Mata solicitou a delimitação topográfica do Chapadão, mas, apesar de compromissos assumidos na ocasião, como o tombamento da área e a realização de estudos técnicos, a execução dessas ações não ocorreu.

Ao longo dos anos, diversas legislações foram propostas, como a criação de áreas de preservação e o estabelecimento de um plano de manejo para a Reserva Faunaística Costeira de Tibau do Sul (REFAUTS) uma Unidade de Conservação (UC) de uso sustentável, mas a implementação dessas leis se arrastou por muitos anos, resultando em poucas ações concretas. Além disso, a criação de áreas de proteção, como o Plano de Manejo do Parque Estadual Mata da Pipa (PEMP) (Mapa 1), que tem por objetivo a preservação da Mata Atlântica remanescente na área, demorou mais de uma década, e a falta de fiscalização permitiu o avanço de empreendimentos irregulares, afetando comunidades tradicionais da região, como o Quilombo Sibaúma, cujo território vem sendo ameaçado pela crescente especulação imobiliária.

Mapa 1: Área do PEMP, Zona de Amortecimento (ZA), Drenagens e Mata Ciliar.



Fonte: Rio Grande do Norte (2006)

Durante a audiência de 2023, os interlocutores fizeram inúmeras reivindicações, incluindo a suspensão de licenças de novos empreendimentos, a delimitação urgente das áreas de interesse paisagístico e o acesso a processos relacionados ao Chapadão e sua preservação. A audiência também ressaltou o impacto da invasão e da especulação imobiliária sobre as comunidades tradicionais, como a comunidade quilombola de Sibaúma, que vem sofrendo com os avanços do mercado imobiliário, conforme evidenciado no mapa 2.

Na parte superior do mapa está localizada a Praia da Pipa, a área mais urbanizada do município. Abaixo, a mancha verde escuro representa o PEMP e imediatamente ao sul e sudeste do PEMP, localizam-se alguns loteamentos irregulares em áreas pertencentes ao Quilombo Sibaúma, cujo núcleo urbano é visível no canto inferior direito do mapa.

Mapa 2: Vista aérea da Praia da Pipa, PEMP e loteamentos irregulares no Quilombo Sibaúma.



Fonte: Google Earth (2024)

Além disso, foram mencionados os danos ambientais causados por construções inadequadas nas falésias da região, como o aumento da erosão e deslizamento de terra, conforme estudos apontados por Silva et al (2023).

As pressões exercidas pela população local e pelo Todos Pelo Chapadão trouxeram à tona as questões legais envolvendo a área em disputa. As reivindicações fizeram eclodir a audiência pública, que por sua vez, serviu para expor a proximidade da prefeitura com as incorporadoras e algumas irregularidades nos processos de licenciamento feitos pelo Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte (IDEMA), órgão público responsável pelos processos de licenciamento ambiental.

Como desdobramento da audiência pública do dia 25/09, o movimento fez parte de uma comissão de fiscalização das obras com impacto ambiental em Pipa e Sibaúma junto a representantes do ministério público estadual, IDEMA e Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente (CAOP MA). O movimento tem apresentado denúncias relacionadas a atos impróprios da gestão pública do município, em especial na secretaria municipal do meio ambiente.

Após a exposição das controvérsias relacionadas às obras, tais como análises técnicas frágeis, desconsideração dos aspectos ambientais das áreas, falta de consulta prévia à comunidade e a sua localização em área de preservação ambiental, o Ministério Público do Rio Grande do Norte (MP-RN) recomendou a paralisação imediata de dois empreendimentos em curso na região, entre eles, o Pipa Island Resort, da empresa Gav Resorts.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nesse artigo buscamos discutir a financeirização urbana e mercantilização do espaço com foco em um empreendimento em curso na Praia da Pipa (RN), a fim de demonstrar como as cidades têm sido locus privilegiado para atração de investidores internacionais em busca da maximização de seus lucros via novas modalidades. Nesse sentido, a cidade se torna um ativo negociável, um bem a ser precificado e especulado.

O caso em tela evidencia como os atores e agências se envolvem nos processos de financeirização urbana via construção de empreendimentos multipropriedade em áreas costeiras, especialmente em pequenas vilas e cidades, dominando os mecanismos e construindo novos instrumentos que viabilizam práticas de captação do espaço urbano. Trata-se de redes complexas de relações sociais, políticas e econômicas, em que os interesses públicos e privados se justapõem.

O caso de Tibau do Sul reflete os novos papéis que as cidades assumem diante das exigências do capitalismo contemporâneo. Longe de ser um caso isolado, o redirecionamento da financeirização urbana dos grandes centros para cidades da costa do litoral nordestino, como a Praia da Pipa, acende um alerta para os inúmeros impactos das práticas de apropriação do espaço em comunidades tradicionais, economias locais, meio ambiente e o próprio direito à cidade. Ao analisar o caso de Tibau do Sul, ficou demonstrado como a financeirização urbana envolve atores de diversos escalões, pondo em questionamento o papel e a autonomia das governanças locais diante de um processo econômico global, onde atores do mercado financeiro internacional detêm influência sobre a gestão dos territórios.

Embora o interesse público e privado possam se confundir em casos como esse, e que incorporadoras com grande poder econômico e político consigam, na maioria das vezes, executar empreendimentos robustos como o Pipa Island, movimentos de contestação como os observados em Tibau do Sul sugerem que os territórios têm reagido às novas formas de apropriação capitalista das cidades.

Nessa direção, o caso de Pipa Island não apenas revela o entrelaçamento entre a diversidade dos “players” envolvidos na apropriação dos territórios turísticos, como expõe o modo como as dinâmicas do capitalismo atualizam suas práticas predatórias relacionado ao espaço das cidades, tornando-as em ativos financeiros.

## REFERÊNCIAS

AALBERS, Manuel B. The potential for financialization. *Dialogues in Human Geography*, v. 5, n. 2, p. 214-219, 2015.

CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING. Cenário do desenvolvimento de multipropriedades no Brasil, 2021

CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING. Cenário do desenvolvimento de multipropriedades no Brasil, 2024.

CHESNAIS, F. Mundialização: o capital financeiro no comando. *Outubro Revista*, v. 5, n. 2, p. 7-28, 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea. *Estudos avançados*, v. 23, p. 303-314, 2009.

DA SILVA, Luana Raquel Juvino et al. Mapa de Risco à Erosão Costeira e Movimentos Gravitacionais de Massa no Litoral Oriental do Nordeste do Brasil: Estudo de Caso na Praia de Pipa/RN. *Revista Brasileira de Geomorfologia*, v. 24, n. 2, 2023.

FERNANDES, V. GAV Resorts projeta lançar R\$ 6 bi até 2025 com conceito multipropriedade. *Forbes*, 2023. Disponível em: <https://forbes.com.br/forbes-money/2023/04/gav-resortsprojeta-vender-r-6-bi-ate-2025-com-conceito-multipropriedade/>. Acesso em: 20 nov. 2024

FIX, Mariana. Uma ponte para a especulação: ou a arte da renda na montagem de uma "cidade global". *Caderno crh*, v. 22, p. 41-64, 2009.

HARVEY, David. *Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. 2014.

HARVEY, D. "The right to the city". *New Left Review*, v.53, pp.23-40, 2008.

JÁCOME, I. Moradores de Pipa protestam contra construção de condomínio perto do chapadão. *G1*, 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/rn/rio-grande-donorte/noticia/2023/07/15/moradores-de-pipa-protestam-contrucao-de-condominioperto-do-chapadao.ghtml>. Acesso em: 20 nov. 2024.

KALINOSKI, Rafael; PROCOPIUCK, Mario. Financeirização imobiliária em dois momentos: da produção à ocupação via proptechs. *Cadernos Metrópole*, v. 24, n. 53, p. 119-146, 2021.

KALINOSKI, Rafael. QUEM DÁ MAIS? Correlação entre Airbnb e ônus excessivo com aluguel em metrópoles brasileiras.

KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcellos de. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. *Cadernos Metrópole*, v. 19, p. 379-406, 2017.

MAIA FILHO, José Almir Ramos. A multipropriedade: estratégia empresarial e vetor de reprodução do espaço urbano litorâneo. 2023.

MARCELINO, Ana Maria Teixeira. O turismo e a transformação do espaço e da paisagem litorânea Potiguar. 1999. 110 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – UFRN, Natal – RN, 1999.

PAIVA, Claudio Cesar. A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo. 2007. Tese de Doutorado. [sn].

SILVA e OLIVEIRA *Sociedade e Território*, Natal, v. 25, nº 1, p. 62 - 79, 2013.

SILVA, Luana Raquel Juvino et al. Mapa de Risco à Erosão Costeira e Movimentos Gravitacionais de Massa no Litoral Oriental do Nordeste do Brasil: Estudo de Caso na Praia de Pipa/RN. **Revista Brasileira de Geomorfologia**, v. 24, n. 2, 2023.

TAVOLARI, Bianca. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. *Economias do Compartilhamento e o Direito*, p. 259-278, 2017.

URRY, J. O olhar do turista. 2. ed. São Paulo: Nobel / Sesc, 1999.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. **Revista da Faculdade de Direito da UFMG**, n. 75, p. 91-118, 2019