



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE GOIÁS  
UNIDADE UNIVERSITÁRIA DE ANÁPOLIS – CIÊNCIAS SOCIOECONÔMICAS E  
HUMANAS – NELSON DE ABREU JÚNIOR  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU* INTERDISCIPLINAR EM  
TERRITÓRIOS E EXPRESSÕES CULTURAIS NO CERRADO

MUDANÇAS NA DINÂMICA TURÍSTICA DO CENTRO HISTÓRICO DE  
PIRENÓPOLIS (GOIÁS) – DOS ANTIGOS MEIOS DE HOSPEDAGEM AO  
CONTEMPORÂNEO CENÁRIO JURÍDICO E IMOBILIÁRIO-HOTELEIRO

ANÁPOLIS

2023

ADRIANO CÉSAR CURADO

MUDANÇAS NA DINÂMICA TURÍSTICA DO CENTRO HISTÓRICO DE  
PIRENÓPOLIS (GOIÁS) – DOS ANTIGOS MEIOS DE HOSPEDAGEM AO  
CONTEMPORÂNEO CENÁRIO JURÍDICO E IMOBILIÁRIO-HOTELEIRO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação Territórios e Expressões Culturais no Cerrado (TECCER) da Universidade Estadual de Goiás, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais e Humanidades, na área interdisciplinar, linha de pesquisa: Saberes, Sociedade e Natureza no Cerrado.

**Orientador:** Prof. Dr. Jean Carlos Vieira Santos

ANÁPOLIS

2023

ADRIANO CÉSAR CURADO

MUDANÇAS NA DINÂMICA TURÍSTICA DO CENTRO HISTÓRICO DE  
PIRENÓPOLIS (GOIÁS) – DOS ANTIGOS MEIOS DE HOSPEDAGEM AO  
CONTEMPORÂNEO CENÁRIO JURÍDICO E IMOBILIÁRIO-HOTELEIRO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Territórios e Expressões Culturais no Cerrado (PPG-TECCER), da Universidade Estadual de Goiás (UEG), como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais e Humanidades, na área interdisciplinar, da linha de pesquisa: Saberes, Sociedade e Natureza no Cerrado, no dia 20 de dezembro de 2022 para a banca examinadora constituída pelos seguintes professores:

---

Prof. Dr. Jean Carlos Vieira Santos  
Orientador – PPG-TECCER/UEG

---

Profª. Dra. Janes Socorro da Luz  
Avaliador interno – PPG-TECCER/UEG

---

Prof. Dr. João Guilherme da Trindade Curado  
Avaliador externo - SEDUC – Goiás

## RESUMO

A presente análise busca compreender os rearranjos e as alterações advindas da dinâmica de um lugar turístico a partir da instalação de um vanguardista Complexo Turístico Imobiliário na cidade de Pirenópolis, Goiás. A cidade histórica foi fundada durante o ciclo da extração do ouro e se destacou por ser um entroncamento de estradas, o que a fez se tornar um entreposto comercial. Desta forma, a relevância desta pesquisa advém, principalmente, da importância de se analisar as conjunturas dos primeiros meios de hospedagens locais e a incrementação turística a partir da construção de Brasília, numa análise da evolução nos negócios hoteleiros e a origem da segunda residência no lugar. A instalação do Complexo Turístico Imobiliário em Pirenópolis foi precedida de muita polêmica e discussões jurídicas em vários processos judiciais onde se debateu, principalmente, a dispensa pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente dos estudos de Impacto Ambiental (EIA), de Impacto de Vizinhança (EIV), de Impacto de Trânsito (EIT) e do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). A pesquisa busca também analisar as adequações surgidas nas alterações da dinâmica da cidade turística com a instalação do Complexo Turístico Imobiliário e os reflexos do empreendimento na sociedade.

**Palavras-chave:** Turismo. Complexo Turístico Imobiliário. Meio Ambiente.

## **ABSTRACT**

The analysis present seeks understand the rearrangements alterations that resulting from the touristic dynamics of a place from the installation of an avant-garde Complex Tourist Real Estate of Pirenópolis city, Goiás. The historic city was founded during the gold extraction cycle and stood out for being a road junction, which made it a commercial warehouse. In the relevance of this research comes mainly from the importance analyzing the conjunctures of the first means of local lodging and the tourism increase of the Brasilia construct, that analysis of the evolution in the hotel business and the origin of the second residence in the place. The installation of the Complex Tourist Real Estate in Pirenópolis was preceded by lot of controversy and legal discussions in several lawsuits where the main issue was the waiver by the Environment Municipal Secretary of Environmental Impact Studies (EIA), Neighborhood Impact Studies (EIV), Traffic Impact Report (EIT) and Environmental Impact Report (RIMA). The research also seeks analyze the arising adaptations from changes on the dynamics of tourist city with the installation of the Complex Tourist Real Estate and the effects on the society enterprise.

**Key words:** Tourism. Real Estate Tourist Complex. Environment.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01	Saída de veículos na rua Santa Bárbara	15
Figura 02	Aspecto da rua Santa Bárbara	16
Figura 03	Fachada da Pousada Olinda	17
Figura 04	A Pousada Olinda e o muro do CTI	18
Figura 05	Caixa d'água do CTI	18
Figura 06	Travessa Santa Bárbara	19
Figura 07	Ruas Santa Bárbara, Pratinha II e Pratinha	20
Figura 08	Encontro das ruas Pratinha II e Prata	20
Figura 09	Fachada do Condomínio Santa Bárbara	21
Figura 10	Comércios no Largo do Bonfim	22
Figura 11	Croqui mostrando as estradas reais	27
Figura 12	A Matutina Meiapontense	28
Figura 13	Casarão de Joaquim Alves de Oliveira	29
Figura 14	Rio das Almas em Pirenópolis	32
Figura 15	Igreja Matriz de Pirenópolis	33
Figura 16	Igreja Nosso Senhor do Bonfim	34
Figura 17	Igreja do Carmo	35
Figura 18	Igreja do Rosário dos Pretos	36
Figura 19	Fazenda Babilônia	38
Figura 20	Cavalcadas de Pirenópolis	43
Figura 21	Casa na rua Direita nº 37	44
Figura 22	Casa na Rua Direita e detalhes da fachada do imóvel	45
Figura 23	A Estalagem	48
Figura 24	A Pensão Padre Rosa na década de 1950	49
Figura 25	O Rex Hotel e a Pensão Central	50
Figura 26	Pousada A Matutina Meiapontense	51
Figura 27	O Rio das Almas com acampamentos em suas margens	53
Figura 28	Igreja do Bonfim vista da Matriz de Pirenópolis	61
Figura 29	Maquete virtual do Reserva Pirenópolis	65
Figura 30	Reserva Pirenópolis inserido na cidade	66

Figura 31	Maquete virtual do Pyrenéus Residence	67
Figura 32	Maquete virtual do Mandala dos Pireneus Eco Village	69
Figura 33	Localização dos CTIs	70
Figura 34	Croqui do local do CTI	73
Figura 35	O CTI inserido na paisagem	74
Figura 36	Quadro de tabela de metragem do CTI	75
Figura 37	O interior do Quinta Santa Bárbara Eco Resort	76
Figura 38	Publicação em rede social contra os CTIs	89
Figura 39	Reprodução de matéria publicada no Correio Braziliense	90
Figura 40	Trânsito parado ao lado da Matriz	91
Figura 41	Trânsito engarrafado na Rua do Bonfim	92
Figura 42	Trânsito parado na Rua Aurora	93
Figura 43	Trânsito engarrafado na travessa Rui Barbosa	94
Figura 44	Rua do Lazer com grande fluxo de turistas	95
Figura 45	Fluxo do trânsito	95

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	12
<b>2</b>	<b>CAPÍTULO I</b>	26
<b>3</b>	<b>CAPÍTULO II</b>	54
<b>4</b>	<b>CAPÍTULO III</b>	71
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	98
<b>9</b>	<b>REFERÊNCIAS</b>	99

## INTRODUÇÃO

No âmbito desta investigação compreende-se o turismo como uma importante atividade econômica na atualidade e pode, dependendo da política pública que o orienta, servir para o desenvolvimento social e ambiental de uma região, ou para acentuar suas desigualdades socioeconômicas. Certamente por isso que a Organização Mundial do Turismo o conceitua como “a soma de relações e serviços resultantes de um câmbio de residência temporário e voluntário motivado por razões alheias a negócios ou profissionais” (BARRETTO, 1995, p. 12). Seus efeitos podem ser tanto negativos quanto positivos, por ser uma atividade econômica muito complexa.

Mas há também quem o conceitue sem considerar os fenômenos econômicos, a exemplo de Ignarra (1999, p. 25), que o trata como o “deslocamento de pessoas de seu local de residência habitual por períodos determinados e não motivados por razões de exercício profissional constante”. Já Silveira (1997, p. 87) o mostra sob uma ótica diferenciada ao classificá-lo como “a principal atividade econômica do mundo, superando até mesmo o petróleo em geração de divisas internacionais, o turismo tornou-se ‘objeto de desejo’”.

Ao analisarmos o turismo dentre os diversos fenômenos em dadas localidades, principalmente no contexto das relações coletivas sociais, veremos que ele intervém como uma articulação entre as pessoas e o meio espacial. Visitantes e moradores convivem, e às vezes ocorre um intercâmbio cultural em que nenhum dos envolvidos sai inatingido. Sem contar que o espaço provisoriamente apropriado pelo turista não raramente é a moradia permanente do residente.

Por isso, o escopo desta pesquisa é conhecer as formas de hospedagem na cidade de Pirenópolis (GO), isso considerando desde os primeiros meios de se receber os visitantes até chegarmos à segunda residência, que se intensificou a partir da fundação de Brasília (DF). Analisa-se também como se dá a exploração do turismo no âmbito socioeconômico, do turismo de base local e a chegada de grandes empreendimentos turísticos-imobiliários.

Busca-se analisar igualmente como se deu a apressada aprovação, pelo Município de Pirenópolis, da documentação protocolada visando a expedição de licenças e alvarás para a construção de um grande complexo que agrega a estrutura de um *resort* com as especificidades do compartilhamento de fração de tempo em uma propriedade.

O interesse pelo tema surgiu pelo destaque dado na mídia à implantação de um megaempreendimento imobiliário dentro do centro histórico da cidade, destoando por completo da forma como até então se vem explorando o turismo e provocando discussões sobre os

possíveis impactos que isso ocasionaria na região. Nota-se, inclusive, que há uma ausência dos estudos de Impacto Ambiental (EIA), de Impacto de Vizinhança (EIV), de Impacto de Trânsito (EIT) e do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). Tudo isso levou à adoção desta pesquisa, que tem grande relevância e indiscutível utilidade prática, principalmente em se considerando os envolvidos nesse processo de transição, seus impactos e benefícios.

Nesta oportunidade, salutar fazer uma abordagem do conceito de complexo turístico imobiliário (CTI), para então se investigar as relações interespaciais que até então vinham ocorrendo com o turismo de base local e a nova dinâmica trazida pelos grandes empreendimentos imobiliários. Segundo Demajorovic, Laterza e Kondo:

Estes empreendimentos apresentam estrutura fechada, com fortes medidas de segurança que impede a livre circulação de pessoas em suas dependências. Caracterizam também pela grande infraestrutura (energia, centrais de tratamento de efluentes, estradas), participando o capital público e privado em seu financiamento. Com o objetivo de satisfazer todos as demandas de seus residentes, a empresa investidora procura dotar o empreendimento com uma série de serviços, tais como saúde, *fitness*, restaurantes, centros comerciais, segurança, manutenção entre outros. O objetivo final é transformar o empreendimento em uma unidade de ócio residencial privada, autônoma e independente do território em que está instalada. Trata-se de um novo serviço turístico que adapta o conceito “all inclusive” ao turismo residencial (...) (DEMAJOROVIC; LATERZA; KONDO. 2009, p. 4).

A melhor compreensão desse conceito de CTI leva à análise dos dois elementos que o estruturam, quais sejam, os *resorts* e os imóveis residenciais de uso turístico. De acordo com Rosa e Tavares:

Os resorts podem ser definidos como hotéis de lazer, situados fora dos centros urbanos, em locais que tenham alguma forma de atrativo natural, e que sejam autocontidos. A última expressão significa que esses hotéis devem oferecer aos hóspedes serviços diferenciados, de modo a estimulá-los a permanecer no hotel a maior parte do tempo. (2002, p. 87).

O chamado turismo residencial é o que comumente se designa por segunda residência ou residência secundária. Conforme Demajorovic, Laterza e Kondo:

O principal objetivo do turismo residencial não é atrair turistas e oferecer serviços. Seu fundamento principal é produzir solo urbano, construir residências e vendê-las. (...) O uso destas residências pode ser para os fins de semana ou como residências semipermanentes. (DEMAJOROVIC; LATERZA; KONDO. 2009, p. 2).

A cidade de Pirenópolis, fundada na primeira metade do século XVIII, durante a exploração aurífera, recebeu um grande número de migrantes em busca do enriquecimento fácil. Como veremos de forma mais aprofundada adiante, ao mesmo tempo, por ser entreposto comercial, uma vez que se localizava na confluência de movimentadas Estradas Reais, passou a ser frequentada também por comerciantes e viajantes com variadas finalidades (JAYME,

2002).

Todo esse fluxo de pessoas se hospedava em hospedarias localizadas em casas familiares ou em locais destinados para esse fim. Dois grandes exemplos são a Estalagem, localizada no Alto da Lapa, e a Pensão Central, na praça da Matriz, ambas são do século XIX e disponibilizavam até pasto para os animais (JAYME, 2002).

A hospedaria, então, foi o meio de se receber aqueles que se deslocavam provisoriamente à cidade e acolhê-los. Havia também os locais destinados pelos comerciantes para abrigo e pouso de seus clientes, como é o exemplo da loja do Coronel Luiz Augusto Curado, localizada na rua Direita, que possuía um rancho em anexo para acolher tropeiros e ao fundo um amplo quintal para que a tropa ali pernoitasse (JAYME, 2002).

Durante o século XIX e a primeira metade do século XX, Pirenópolis passou por um período de pouco desenvolvimento. Essa realidade mudou com a fundação de Brasília em 1960, pois seus habitantes, recém-chegados do Rio de Janeiro, estavam à procura de um local para diversão e ócio. A cidade então foi eleita como destino de segunda residência por muitos residentes no Distrito Federal, havendo assim uma crescente especulação imobiliária.

Na década de 1970, a propaganda do governo estadual atraiu uma multidão para a cidade, que não possuía uma infraestrutura condizente com a demanda, o que levou ao surgimento de acampamentos públicos nas margens do rio das Almas (CURADO, 1978). Foi também criado o Parque Estadual dos Pireneus (1987) e surgiram as Reservas Particulares do Patrimônio Natural a partir de 1991.

O primeiro *resort* surgiu em Pirenópolis na década de 1990 com a denominação Pousada dos Pireneus, ofertando atrações diferenciadas aos hóspedes. A exploração da atividade turística se implementou e aos poucos os comerciantes locais foram se profissionalizando, surgindo várias pousadas e restaurantes de gestão familiar.

A chegada do Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, instalado no centro histórico da cidade e vizinho da igreja Nosso Senhor do Bonfim pode alterar a forma como até então se recebe os visitantes em Pirenópolis. Essa nova realidade, entretanto, não foi o bastante para que o Município exigisse amplos estudos de impactos antes do deferimento dos pedidos de sua instalação, razão pela qual a obra foi embargada e liberada diversas vezes por decisões judiciais em primeira e segunda instâncias.

A cidade de Pirenópolis enfrenta de forma mais efusiva a problemática da instalação de um empreendimento imobiliário do porte do Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, que foi aprovado pelo Município de Pirenópolis para se instalar em uma área de relevante valor ambiental, pois ali estão três nascentes d'água e área alagadiça de veredas, além da localização dentro do

perímetro do centro histórico. E isso porque não se trata de um hotel tradicional, ao estilo das pousadas instaladas na cidade, muitas de gestão familiar.

A novidade é que, como dito, será um CTI, ou seja, a combinação entre *resort* e unidades habitacionais as estilo de multipropriedade em que os *flats* são divididos entre diversos proprietários e cada um terá sua cota de tempo para explorá-lo. No total serão 192 apartamentos possivelmente ocupados em tempo integral, como é característico desse tipo de empreendimento, o que certamente causará um choque com a realidade do modo de vida da população do entorno, além de modificar a forma como o turista vem sendo recepcionado na cidade até então.

Tomando por base a rua Santa Bárbara, que tem a caixa estreita, aproximadamente cinco metros de largura, e que foi escolhida para a instalação do portão de saída dos veículos, o choque no modo de vida dos que ali habitam, após a entrada em funcionamento do CTI, que está do outro lado da via, será certamente muito forte. A imagem abaixo mostra o portão de saída para veículos do empreendimento e a mencionada via pública:

Figura 1 – Saída de veículos na rua Santa Bárbara.



Fonte: Adriano César Curado (2023)

Vale destacar que a rua Santa Bárbara possui apenas cinco metros de largura, conforme afirmado, o sentido do trânsito é em mão dupla. Isso significa que, se não houver uma imediata intervenção pública de alteração da sinalização, o trânsito poderá colapsar quando todas as 192 unidades habitacionais estiverem disponíveis para seu público consumidor.

Em análise do projeto do empreendimento disponibilizado no seu próprio site<sup>1</sup>, nota-se que o parque aquático ficará justamente nas proximidades da rua Santa Bárbara. Basta um passeio a pé pela rua tranquila onde hoje praticamente só se ouvem os pássaros na farta vegetação, para se ter uma ideia do desconforto que o tal parque aquático trará, principalmente porque é sabido pela experiência de piscinas desse estilo que funcionam em outras cidades, que o vozerio, as músicas em alto volume e os instrutores ao microfone realmente incomodam bastante. E quando da aprovação do empreendimento, por certo, essas particularidades não foram levadas em consideração, pois foi dispensado o EIV. A figura a seguir mostra a proximidade das casas com o muro do CTI:

Figura 2 – Aspecto da rua Santa Bárbara



Fonte: Adriano César Curado (2023)

Na figura acima, observe que praticamente não há espaço para calçadas e, portanto, os pedestres são forçados a transitarem pelo leito da via pública. Ocorrendo um grande fluxo de veículos no local não poderia haver maior risco à incolumidade física das pessoas?

Continuando ainda na rua Santa Bárbara, onde até então o tráfego é ameno, o aumento considerável do trânsito advindo dos veículos daqueles que ocuparão os 192 apartamentos será

---

<sup>1</sup> <https://quintasantabarbara.com.br/>

de significativa monta. Vale lembrar que mais de uma família poderá ocupar as unidades, o que possivelmente multiplicará a quantidade desses veículos a extremos ainda não calculados.

Tome-se por base a Pousada Olinda, localizada na rua Santa Bárbara, nº 24, Alto do Bonfim, que possui apenas seis quartos e funciona em uma residência. O empreendimento recebe hóspedes interessados justamente na tranquilidade local e na facilidade de estar próximo ao centro histórico. A chegada do CTI, com trânsito intenso e poluição sonora, por exemplo, poderá provocar a diminuição de hospedagem nesse estabelecimento. A figura a seguir mostra a mencionada pousada:

Figura 3 – Fachada da Pousada Olinda.



Fonte: Adriano César Curado (2023)

Pela importância de se constatar a proximidade desse micro empreendimento com o muro do CTI é que se insere a figura 4. E mais uma vez é salutar ressaltar a significância de se conhecer qual o impacto que uma obra de porte tão avantajado poderia causar em seu entorno. E não se trata apenas de modificação da paisagem até então assimilada, mas de se ter conhecimento, de igual forma, como as diversas formas de poluição afetarão o cotidiano dessas pessoas.

Figura 4 – A Pousada Olinda e o muro do CTI.



Fonte: Adriano César Curado (2023)

Ainda na rua Santa Bárbara, nota-se claramente que uma caixa d'água gigantesca construída para abastecer o CTI já impacta de forma negativa e bem agressiva na paisagem, alterando a forma como os habitantes do entorno se interagem com o espaço, uma vez que ali apenas se via o verde da vegetação. A figura abaixo dispensa maiores comentários a respeito do assunto:

Figura 5: Caixa d'água do CTI.



Fonte: Adriano César Curado (2023)

Seguindo ainda pela rua Santa Bárbara, nota-se a existência de casas bem simples em seu trajeto, do lado oposto ao CTI. Mais adiante há seu encontro com a travessa Santa Bárbara, uma curta via pública que no extremo seguinte acaba na rua Pratinha II. Tal travessa é composta de apenas oito casas, somando-se os dois lados, todas pequenas e aparentemente habitadas por pessoas de baixo poder aquisitivo, conforme se vê na figura a seguir:

Figura 6: Travessa Santa Bárbara.



Fonte: Adriano César Curado (2023)

A rua Santa Bárbara termina na rua Pratinha II. Contornando ainda a área do CTI, nota-se que há um pequeno "bico" no terreno que confronta com a rua Pratinha, por onde mais a frente se nota a Pousada Estrela Matutina e adiante um condomínio fechado chamado Santa Bárbara. Apenas no intuito de orientação, segue a figura 7.

Figura 7: Ruas Santa Bárbara, Pratinha II e Pratinha.



Fonte: Google com adaptações de Adriano César Curado (2023)

Dessa forma, a figura 8 atesta o encontro das ruas Pratinha e Pratinha II.

Figura 8 – Encontro das ruas Pratinha II e Pratinha.



Fonte: Adriano César Curado (2023).

Na rua Pratinha e contornando o fundo do CTI, dois locais merecem destaque. Um é a pousada Estrela Matutina, que tem apenas quinze quartos. O outro é o Condomínio Santa Bárbara, que é fechado e com guarita (Figura 9), e contém por volta de cinquenta lotes, a maioria com construção concluída. A seguir é a fachada do mencionado condomínio:

Figura 9: Fachada do Condomínio Santa Bárbara



Fonte: Adriano César Curado (2023)

Analisando a região do denominado largo do Bonfim, que fica em frente ao templo do mesmo nome, é possível constatar que há ali diversas residências, cafés, bares e restaurantes instalados e adaptados às características de Pirenópolis, que é um ambiente de tranquilidade, luminárias que imitam luz de candeia, som controlado etc. E é justamente no lado oposto, tomando o referencial da rua Aurora, que se instala o CTI com as novidades que certamente também impactarão nessas pessoas que se utilizam desse espaço, quer os ali instalados, quer os que para lá se dirigem para fins turísticos.

Aqui pode-se tomar, por exemplo, o Martinez Restaurante Contemporâneo, o Original Burger Restaurante e as Suítes Dona Conceição, todos localizados no mencionado largo. Mas o destaque maior é a Pousada das Orquídeas, localizada na Rua Aurora, nº 49, centro histórico, que no mesmo estilo da Pousada Olinda também está instalada em uma residência, e que usa o *slogan*: “tornar a estadia dos visitantes tranquila e relaxante”. A figura 10 mostra a localização desses estabelecimentos comerciais.

Figura 10 Comércios no Largo do Bonfim



Fonte: Google com adaptações de Adriano César Curado (2023)

Há também próximo ao CTI um Posto de Saúde Municipal para atendimento ambulatorial. Quanto às residências, logo à frente do portão de entrada de veículos do CTI está um sobrado com fins mistos, comercial embaixo e residencial em cima, onde seus habitantes têm o hábito de instalar cadeiras nas calçadas ou na sacada ao final da tarde.

Volta-se a frisar que essa realidade no entorno deveria ter sido levada em consideração por ocasião da dispensa pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente dos mencionados estudos de Impacto Ambiental (EIA), de Impacto de Vizinhança (EIV), de Impacto de Trânsito (EIT) e do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

Busca-se aqui compreender os (re)arranjos e as mudanças na dinâmica dos lugares turísticos com a chegada de um CTI na cidade de Pirenópolis; além de estudar a temática proposta a partir dos seguintes objetivos específicos:

- Contextualizar os primeiros meios de hospedagens em Pirenópolis e o avanço da atividade turística na cidade, a partir da construção de Brasília, traçando também um histórico acerca das mudanças nos negócios hoteleiros e a origem da segunda residência no lugar;
- Analisar juridicamente a aprovação de um Complexo Turístico Imobiliário em Pirenópolis, considerando a legislação em vigor;
- Entender os (re)arranjos e as mudanças na dinâmica da cidade turística com a chegada de um novo Complexo Turístico Imobiliário, mostrando os reflexos do empreendimento na sociedade, os comentários na mídia, as ameaças e oportunidades.

Sobre o enquadramento metodológico e procedimentos, a pesquisa desenvolvida adota

a perspectiva de variadas informações qualitativas e quantitativas. De acordo com Dalfovo, Lana e Silveira (2008, p. 7), o método quantitativo caracteriza-se pelo emprego da quantificação, possuindo como “[...] diferencial a intenção de garantir a precisão dos trabalhos realizados”. Nesse entremeio, a presente investigação aportará também no método qualitativo, “[...] aquele capaz de incorporar a questão do significado e da intencionalidade como inerentes aos atos, às relações, e às estruturas sociais” (MINAYO, 1996, p. 10).

Nesse contexto, foi realizada a coleta de dados sobre a quantidade de empreendimentos familiares (pousadas) e de residências no entorno da Igreja do Bonfim; amostra da população que habita o entorno da igreja. Para se chegar à abordagem da questão, a pesquisa descritiva se propõe a utilizar uma metodologia dedutiva, onde se faz um aparato geral da necessidade de estudos mais aprofundados sobre a dispensa pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente dos estudos de Impacto Ambiental (EIA), de Impacto de Vizinhança (EIV), de Impacto de Trânsito (EIT) e do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), e depois se chegar na específica questão da instalação do CTI, usando dados bibliográficos e extraídos dos processos judiciais que discutem a viabilidade ou não de sua instalação naquele local, pautado na interdisciplinaridade do programa.

Tem-se a pretensão de levantar a problemática do choque que será causado na sociedade pirenopolina pela instalação de um empreendimento de grande porte sem que se tenha realizado os mencionados estudos de impactos.

Nos procedimentos de pesquisa, foi feita pesquisa bibliográfica consistente em consulta de artigos em periódicos científicos, livros, monografias, dissertações e teses que abordem o turismo no território goiano, assim como as legislações pertinentes ou que possam contribuir com a temática. E “essa discussão foi subsidiada por autores com formação intelectual, acadêmica e investigativa de várias áreas do saber com tendências interdisciplinares” (SANTOS, 2013, p. 10).

Outra importante fonte de pesquisa utilizada é a consulta nos processos judiciais envolvendo o empreendimento turístico-imobiliário. Portanto, a metodologia adotada na confecção desta pesquisa “se baseia numa revisão bibliográfica, com vistas a levantar e analisar informações sobre os temas abordados e constituir os pressupostos teóricos” (GUERRA; SANTOS; NEVES, 2018, p. 126).

Para o planejamento e a execução da pesquisa, buscou-se um processo sistematizado em etapas. A determinação dos objetivos, assim como a metodologia, a coleta e tabulação de dados. Por fim, foram buscadas a análise e discussão dos resultados. Completam o trabalho a conclusão da análise dos resultados, a redação e a apresentação do trabalho científico.

Ainda quanto aos fins, outro tipo de estudo a ser desenvolvido é o exploratório, uma vez que há pouca pesquisa sobre o tema, assim como descritivo com levantamento sobre os atores envolvidos. Nesse contexto, “fez-se também uma investigação de caráter descritivo, com ênfase no uso da rede de Internet como plataforma de divulgação, [...] e compartilhamento de informações em vários formatos”. (BARBOSA; SANTOS, 2022, p. 75). Trazendo posicionamentos que os “usuários da Internet postam, criam e repassam (BARBOSA; SANTOS, 2022, p. 87)”, sobre o assunto investigado nesta dissertação. Quanto aos fins, a pesquisa foi explicativa para detalhar as nuances da construção do CTI.

No recorte espacial da pesquisa, delimitou-se a região no largo da Igreja do Bonfim, principalmente o início das ruas Bonfim e Aurora; e assim como a rua Matutina. E também do local onde o CTI está sendo construído: rua do Bonfim nº 1, centro histórico. A pesquisa descreverá principalmente os possíveis impactos das obras do CTI.

Dessa forma, a partir desse percurso metodológico, busca-se analisar como se deu a conturbada autorização de instalação de um Complexo Turístico Imobiliário (CTI) na cidade de Pirenópolis, com dispensa pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente dos estudos de Impacto Ambiental (EIA), de Impacto de Vizinhança (EIV), de Impacto de Trânsito (EIT) e do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), e as consequências disso para a comunidade como um todo. Assim, com a finalidade de atingir os objetivos propostos a apresentação da dissertação será dividida nas seguintes seções:

Primeiro capítulo, considera uma síntese sobre a história da cidade, dos primeiros meios de hospedagens, a exemplo das hospedarias e do edifício da Estalagem. Mostra-se também a cidade como entreposto comercial, por se localizar no cruzamento de importantes Estradas Reais. Com a fundação de Brasília, Pirenópolis surge como um destino turístico de segunda residência. Dá-se relevo às pousadas de gestão familiar, caracterizando assim o Turismo de Base Local (TBL). As questões metodológicas também ficam neste capítulo.

No segundo capítulo, dedica-se a análise de uma abordagem interdisciplinar sobre os meios de hospedagens, conceituando-se mais a fundo o turismo. E ainda na seara dos conceitos, traz-se à pesquisa uma noção sobre Complexos Turísticos Imobiliários (CTI) e *resorts*. É salutar a abordagem sobre os meios de hospedagem maiores na cidade, incluindo-se aí o Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*.

No terceiro capítulo, traz-se como reflexão central o rearranjo turístico da cidade, especialmente após a instalação dos CTIs, com suas possíveis ameaças e oportunidades. Aqui a intenção é analisar os impactos na vizinhança do empreendimento, identificando-se todo o seu perímetro e qual a área de abrangência. Importante é a pesquisa sobre a abordagem que a

mídia deu ao assunto. Por fim, descobrir os reflexos do empreendimento na sociedade local ante a ausência de estudos.

## CAPÍTULO I

### 1. PIRENÓPOLIS (GOIÁS): DOS PRIMEIROS MEIOS DE HOSPEDAGEM À SEGUNDA RESIDÊNCIA

Neste primeiro capítulo, só para reforçar, a pesquisa busca fazer um introito sobre a origem da cidade de Pirenópolis, que surgiu de uma expedição exploradora visando a descoberta de novas minas de ouro, chefiada por Urbano do Couto Menezes e financiada por Manoel Rodrigues Tomar, que teriam chegado à região em 7 de outubro de 1727. Descoberta grande quantidade do precioso metal, ali decidiram se instalar e fundaram uma povoação a que denominaram Minas de Nossa Senhora do Rosário de Meia Ponte. Não tardou e a povoação floresceu, passando de improvisados ranchos de palhas para casarões mais sólidos, inclusive com a construção de cinco templos católicos.

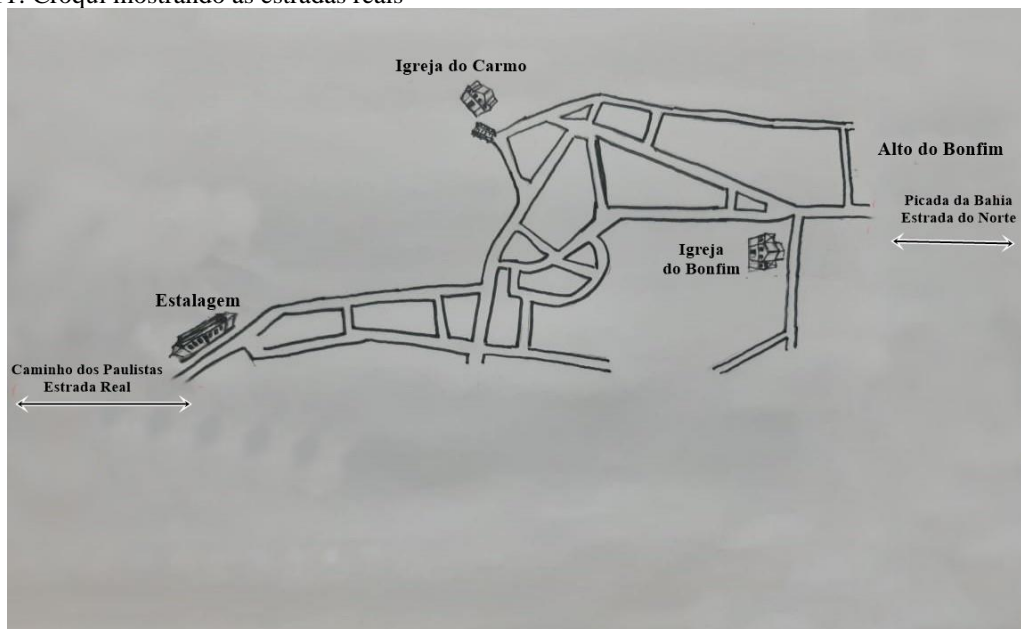
Nesse contexto, o declínio da mineração atingiu Goiás como um todo, levando inclusive à extinção de muitos núcleos populacionais, ao contrário de Meia Ponte, onde a população teria migrado mais cedo para a agropecuária de subsistência. Além disso, por ser um entroncamento de Estradas Reais, o lugar naturalmente se tornou um entreposto comercial. A respeito da importância dessa localidade para a história goiana, Oliveira (2001, p. 91) assim se expressa:

Com certeza, Meia Ponte coloca-se como um espaço rico para estudos por apresentar a polifuncionalidade – entreposto comercial, rota comercial, núcleo minerador, centro cultural e centro irradiador do poder da coroa. Era um núcleo com vitalidade urbana, ainda que num século em que a ruralidade e a síndrome da decadência preponderam na província.

Falando um pouco dessas antigas estradas, primeiro é importante ressaltar o Caminho dos Paulistas, que partia de São Paulo, passava por Santa Cruz (GO), Bonfim (Silvânia) (GO) e por fim Meia Ponte (Pirenópolis), onde cruzava com a Picada da Bahia e a Estrada Real, para seguir rumo à capital Vila Boa (Cidade de Goiás) (GO). Já a Estrada Real, também conhecida como Picada de Goiás, ligava Minas Gerais, Goiás e Rio de Janeiro, sendo que entrava nas terras goianas por Luziânia (GO), seguia por Corumbá de Goiás (GO), Meia Ponte e Vila Boa. Quanto à Picada da Bahia, importante ligação entre Goiás e o Nordeste do Brasil, ela começava no Recôncavo Baiano e surgia em Goiás por Formosa (GO), depois seguia por Meia Ponte e chegava a Vila Boa. Existia igualmente a Estrada do Norte, que se principiava em Meia Ponte, depois ia a Vila Boa, Tocantins, Grão Pará e Maranhão.

Isso significa que quatro importantes estradas se entrecruzavam em Meia Ponte, que por essa razão se tornou um entreposto comercial. O croqui abaixo (Figura 11) representa as quatro estradas que passavam por Meia Ponte:

Figura 11: Croqui mostrando as estradas reais



Fonte: Adriano César Curado (2023).

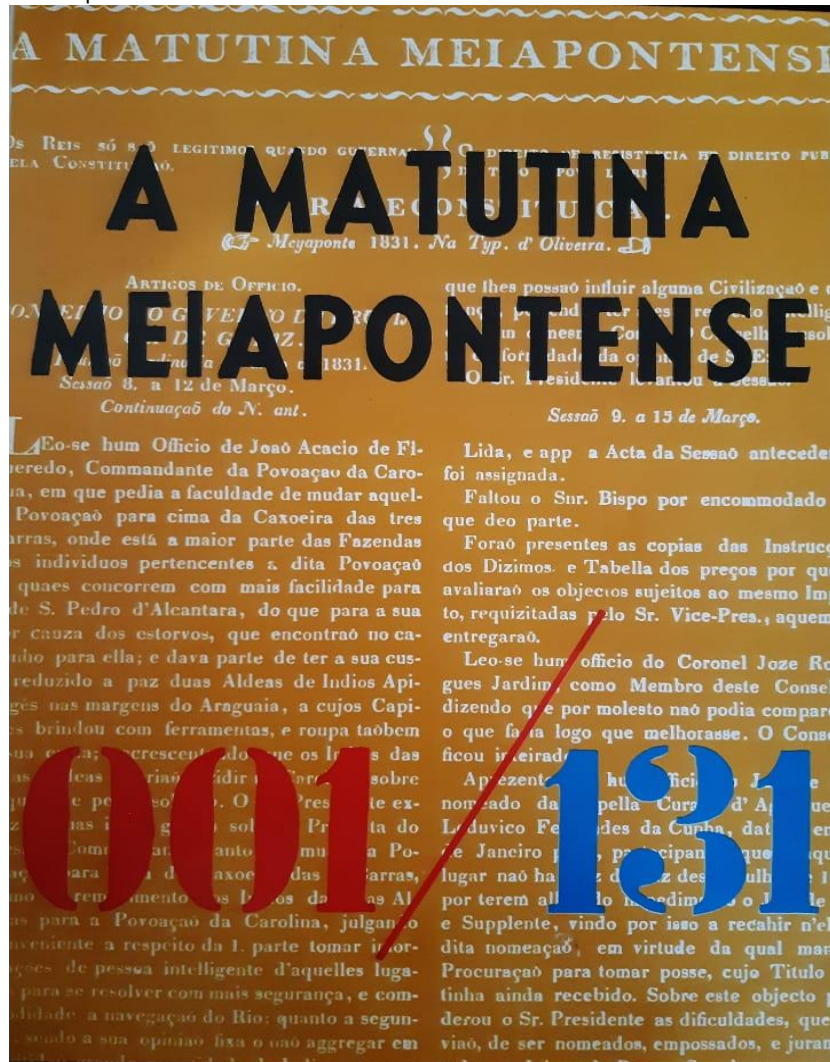
Um importante divisor de águas para a história do então arraial foi o surgimento do Comendador Joaquim Alves de Oliveira, um escravocrata, proprietário de um grande engenho de cana de açúcar, exportador de algodão e incentivador da cultura. Sua loja comercial era famosa e movimentada e ele tinha um “exército” de tropeiros à sua disposição para transportar as mercadorias que produzia ou adquiria. Todos os viajantes que passaram por Meia Ponte mencionaram seu nome, conforme assevera D’Alencourt (1978, p. 90-91):

O Tenente Coronel Comendador Joaquim Alves de Oliveira é o autor do aumento deste lucroso ramo de comércio, pelos desvelos, e cuidados, que tem posto na cultura da planta, animando e ajudando os cultivadores, e reputando bem todo o algodão daqueles, que não tem meios de o exportar por sua conta. [...] de tal forma se tem dado este bom gênio à agricultura, que não só tem feito a fortuna de sua casa, que vai crescendo todos os dias, mas até a de Meia Ponte, que bastantemente decaída (confissão geral do próprio povo): o arranjo, a administração da sua grande fazenda, e engenho é admirável, como é igualmente a boa ordem.

Foi o Comendador Oliveira quem patrocinou a criação do primeiro jornal do Centro Oeste, A Matutina Meiapontense, que circulou entre 5 de março de 1830 e 24 de maio de 1834, totalizando 526 números (TELES, 1979). E aqui vale ressaltar que esse jornal circulou pelas estradas acima mencionadas, uma vez que atingia o Mato Grosso e o Rio de Janeiro. A figura a

seguir mostra uma montagem da capa do jornal:

Figura 12: A Matutina Meiapontense



Fonte: TELES (1979)

O periódico funcionou em um casarão de sua propriedade localizado na rua Nova, que era também sua residência na cidade e local onde recebia os visitantes que o procuravam. A figura 13 mostra a casa no ano de 1933. No amplo casarão sede de sua propriedade se hospedaram muitos viajantes, a exemplo do botânico e naturalista francês Auguste de Saint-Hilaire.

Figura 13: Casarão de Joaquim Alves de Oliveira.



Fonte: Acervo de Chiquinho do Gordo (1933)

Neste capítulo também se trata da influência que a fundação de Brasília teve sobre Pirenópolis, aumentando a quantidade de turistas que visitavam o local e o elegendo, inclusive, como destino turístico de segunda residência. Com isso muitas casas do centro histórico, que anteriormente pertenciam às famílias que tradicionalmente ali sempre residiram, foram adquiridas por residentes no Distrito Federal para lazer nos feriados e festas, ficando fechadas a maior parte do tempo.

Analisa-se também um estabelecimento comercial que pode ser considerado um marco divisório na exploração mais profissional do turismo na cidade, que foi a Pensão Padre Rosa, em 5 de maio de 1952, por João Jayme (Joanito) e sua esposa Lázara Gomes Jaime (Lazinha), local onde se hospedaram nomes de destaque nacional, aí incluindo Juscelino Kubitschek (JAYME, 2016). Essa pousada pode ser considerada a vanguarda do chamado Turismo de Base Local na cidade de Pirenópolis. Depois vieram outros no mesmo segmento, como o Rex Hotel.

Ocorre que essa pequena estrutura hoteleira não foi suficiente para acolher a grande quantidade de turistas que a propaganda do Governo de Goiás lançou para tornar a cidade mais conhecida, o que levou a acampamentos em áreas públicas. Posteriormente, outros empreendimentos no segmento apareceram em Pirenópolis no início da década de 1990 e abriram caminho para outros do mesmo porte.

Para um melhor entendimento sobre os meios de hospedagens nesta dissertação, Cruz e Poggi e Borges (2006) explicam que este setor tem papel fundamental no sistema turístico, uma

vez que viabiliza a permanência dos turistas na localidade visitada, seja a lazer ou a negócios, atendendo às suas necessidades e permitindo a expansão da atividade turística. Nesse contexto, é preciso compreender que os meios de hospedagem variam de acordo com sua estrutura e seu foco de atuação.

As instalações de um hotel oferecem desde serviços básicos como hospedagem e alimentação, até serviços luxuosos para o descanso do hóspede, passando por serviços e instalações para a realização de reuniões, conferências e transações de negócios. Todos os meios de hospedagem têm um papel importante dentro da atividade turística, com reflexos para a economia da comunidade onde está inserido (CRUZ; POGGI E BORGES, 2006).

No cenário das pequenas cidades goianas, Santos e Cardoso (2020) destacam que os primeiros meios de hospedagens surgiram por iniciativa de moradores que não tinham nenhuma experiência com hotelaria, mas que buscaram nessa atividade uma forma de sobrevivência e renda. Atualmente, os meios de hospedagens comerciais e familiares são responsáveis pela dinâmica de negócios das cidades pequenas espalhadas pelo interior de Goiás, com a geração de renda e a manutenção de um grupo gestor que investe minimamente nessas atividades, mas que cria um cenário responsável por atender um fluxo de sujeitos que buscam alternativas de hospedagens definidas nesses espaços urbanos.

No entanto, Santos e Cardoso (2020, p. 86) esclarecem que discussões científicas sobre a hotelaria em “cidades pequenas do interior brasileiro são recentes, assentadas basicamente em algumas escolas e investigações acerca da geografia, economia, antropologia e da ciência do turismo. Mesmo diante de uma evolução no tempo e espaço, lacunas são encontradas”.

Nesse entremeio, é fundamental compreender a palavra hospitalidade que segundo Grinover (2009, p. 6) indica a ultrapassagem de um espaço e a “implantação de um ritual de acolhimento. Acolher o outro significa, então, aceitá-lo e recebê-lo no lugar onde nos encontramos: na nossa casa, na nossa cidade, colocando à disposição do outro o melhor de nós: o melhor que possuímos como anfitriões”.

Assim, é preciso enfatizar que a hospitalidade é uma ferramenta importante para Pirenópolis, pois que a cidade está entre os principais destinos turísticos do estado de Goiás. Dessa forma, Severini e Vargas (2017, p. 2) arrazoam que na hospitalidade urbana:

o espaço designado para sediar as relações sociais entre hóspede e anfitrião não é um espaço privado, mas um espaço público. Trata-se de um espaço comum a todos, aberto ao público e que não exige reservas, não impõe restrições e nem possui horário de funcionamento. O espaço público compõe todo e qualquer espaço da cidade de uso coletivo e de livre acesso. Tratam-se das ruas, das calçadas e calçadões, das praças e largos. É natural, portanto, atribuir a maior parte da responsabilidade por esse espaço ao gestor público. Afinal, do ponto de vista jurídico, o espaço público está sob a

jurisdição do Estado e pode sofrer alterações físicas a qualquer instante em prol do bem comum.

Para Grinover (2009), a prática da hospitalidade na cidade está condicionada pelas infraestruturas presentes e suas normas de utilização. O entorno vivido é lugar de trocas, enquanto matriz de um processo de hospitalidade. O que é necessário assinalar é que a hospitalidade não é mais um negócio de fronteiras ou de limites de um lugar.

### 1.1 A FORMAÇÃO DE PIRENÓPOLIS E OS PRIMEIROS MEIOS DE HOSPEDAGEM: BREVE RECONSTRUÇÃO HISTÓRICA

Antes de dissertar brevemente sobre a história de Pirenópolis, faz-se necessário recuar um pouco mais no tempo e saber sobre a chegada do colonizador ao Planalto Central do Brasil. A primeira expedição dita “moderna” que adentrou a região, descobriu minas de ouro e iniciou a colonização foi chefiada por Bartolomeu Bueno da Silva, o Anhanguera II, que era filho homônimo de outro bandeirante que também explorou o local em 1682. A expedição do segundo Anhanguera adentrou a região hoje denominada Goiás em 1722, e depois de vagar por três anos e três meses, às custas de centenas de vidas humanas, retornou a São Paulo do Piratininga em 1725 levando ao governador a notícia da descoberta de ouro em várias localidades (BERTRAN, 2011).

Continuando no curso da história, “no ano seguinte, 1726, retorna Bueno a Goiás, com nova expedição, para dar início à exploração das minas, com os primeiros garimpos na região do Rio Vermelho” (PASSOS, 2018, p. 16). Fundam-se então os arraiais denominados Ferreiro, Ouro Fino e Barra. Finalmente, ocorre a fundação de Vila Boa em 26 de julho de 1727. Bertran (2011, p. 78) ensina que foi “então que o Anhanguera começou a enviar, apesar de seus 72 ou 73 anos de idade, bandeiras aos sertões, guiadas, quando não comandadas, pelos homens fieis da primeira expedição e seguidas por ávidos sócios capitalistas”.

E uma dessas bandeiras foi justamente a chefiada por Urbano do Couto Menezes e financiada por Manoel Rodrigues Tomar, os dois lusitanos, que teriam chegado ao local onde hoje está a cidade de Pirenópolis em 7 de outubro de 1727.

Os portugueses tinham o costume de batizar as localidades que descobriam com o nome do santo do dia ou então usando uma referência geográfica, por isso o sítio recém-descoberto recebeu inicialmente o nome de Minas de Nossa Senhora do Rosário de Meia Ponte, e isso porque a descoberta se deu em 7 de outubro, dia em que a Igreja Católica homenageia a santa. Já a denominação “Meia Ponte” remete ao fato de que uma das duas vigas de madeira instaladas

para atravessar o manancial ali existente desabara (SAINT-HILAIRE, 1975).

Embora tenha sido Urbano do Couto Menezes o descobridor das minas, quanto à fundação de Meia Ponte, “tal iniciativa partiu de Manuel Rodrigues Tomar que, verificando serem aquelas paragens ricas do precioso e cobiçado metal, ali se estabeleceu com grande número de aventureiros e deu início à mineração e à lendária cidade.” (JAYME, 1971, p. 75).

Os primeiros ranchos foram levantados no local e iniciou-se a abertura de ruas, tudo próximo ao local do garimpo. Em agradecimento pela fartura do ouro, que inclusive era visto reluzindo a luz solar entremeio ao cascalho, Tomar teria prometido que o produto das primeiras bateias seria destinado a patrocinar missas em sufrágio das almas do purgatório, razão pela qual denominou o rio que corta a região de “Almas” (SIQUEIRA, 1997, p. 85). A figura 14 mostra o local onde possivelmente surgiram os primeiros garimpos em Meia Ponte, às margens do rio das Almas:

Figura 14 – Rio das Almas em Pirenópolis



Fonte: Adriano César Curado (2023).

O insipiente aglomerado de ranchos e casebres de pau-a-pique não demorou a atrair uma multidão de garimpeiros, como ocorria em todos os núcleos mineradores, assim como de grandes empresários do ramo e essa “mistura é de toda a condição de pessoas: homens e mulheres, moços e velhos, pobres e ricos, nobres e plebeus, seculares e clérigos, e religiosos de diversos institutos muitos dos quais não tem no Brasil convento nem casa.” (ANTONIL, 1955,

p. 185-186).

Os primeiros casarões são edificadas, juntamente com cinco templos católicos: Matriz de Nossa Senhora do Rosário, Nossa Senhora do Rosário dos Pretos, Nosso Senhor do Bonfim, Nossa Senhora do Monte do Carmo e Nossa Senhora da Boa Morte e da Lapa. Falando brevemente sobre esses monumentos, dos templos da antiga Meia Ponte certamente que o maior destaque cabe à Matriz de Nossa Senhora do Rosário. De acordo com Jayme (1971, p. 511), o início da construção do templo teria se dado em 1728:

Refeitos das fadigas e estabelecidos os serviços da mineração, admitiríamos que os primeiros povoadores do solo meiapontense dessem início àquela construção, em 1728, para que, nos albores do ano de 1732, isto é, a 2 de março, fosse feito, na respectiva pia, o primeiro batismo.

A imagem abaixo mostra a Matriz na atualidade, sendo um dos principais pontos turísticos da cidade e de referência local:

Figura 15 – Igreja Matriz de Pirenópolis



Fonte: Adriano César Curado (2023)

Outro templo de grande importância para a cidade de Pirenópolis é a igreja de Nosso Senhor do Bonfim, que pela vizinhança do Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, vem sendo alvo de várias discussões ultimamente sobre a necessidade de maior proteção ao patrimônio histórico local. JAYME, JAYME (2002, p. 56) fala o seguinte dessa igreja:

Inteligentemente edificada no ponto mais alto, na parte velha da cidade, de onde se ensancha encantador panorama, foi construída essa igreja, segundo cremos, entre os anos de 1750 e 1754, porquanto, em 1755, o sargento-mor Antônio José de Campos adquiriu, pessoalmente, na cidade de Salvador (BA) a imagem do orago, isto é, o

Senhor do Bonfim e fê-la transportar até Meia Ponte, por duzentos e sessenta (260) escravos, oriundos da Costa da Mina (África Ocidental) e comprados pelo sargento-mor no mercado de escravos do Recôncavo.

Essa igreja é palco de diversas festas religiosas e ainda se encontra em atividade plena para cerimônias, não servindo apenas de museu sacro. Isso certamente foi um dos motivos dos levantes populares contra o Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, uma vez que as obras estão sendo executadas muito próximas desse monumento histórico, o que vem provocando inquietação e manifestações contrárias. Na figura abaixo está a bela construção, e é importante notar a presença de diversos veículos estacionado em sua proximidade:

Figura 16: Igreja Nosso Senhor do Bonfim



Fonte: Adriano César Curado (2022).

Outro templo de grande importância histórica na cidade de Pirenópolis é denominado de Nossa Senhora do Monte do Carmo, que fica localizada no início do bairro de Carmo e bem próximo da ponte de mesmo nome, feita de madeira, que liga as duas margens do rio das Almas. Sobre a construção, Jayme (1971, p. 534) ensina que:

Não nos foi possível obter documentos que nos autorizassem a fixar a data ou, pelo menos, o ano dessa construção. Todavia, de nossos mais velhos conterrâneos que, por sua vez, ouviram de seus antepassados, colhemos que a igreja do Carmo foi a terceira construída em Pirenópolis e que, a de N. S. do Bonfim foi fruto da emulação provocada em Antônio José de Campos por Luciano Nunes Teixeira, ambos portugueses.

É um templo de pequenas proporções, se comparado com os demais, e hoje raramente é usado para cerimônias religiosas, servindo apenas como museu sacro. A figura abaixo mostra sua fachada na atualidade:

Figura 17: Igreja do Carmo



Fonte: Adriano César Curado (2022)

O templo a seguir infelizmente está extinto, mas foi um importante marco religioso para a cidade de Pirenópolis, construído pelo esforço dos escravizados africanos, forros ou não, que o ergueram no final da rua do Rosário, no extremo oposto ao da Matriz. Havia um forte preconceito racial envolvendo os negros e seus descendentes, que eram privados de frequentar os templos e participar de suas festividades.

Praticantes da fé católica, aos escravizados e seus descendentes não restou outra alternativa que construir seu próprio templo, que recebeu o nome de Nossa Senhora do Rosário dos Pretos. A obra se realizou entre os anos de 1743 e 1757, e a respeito dela escreveu Jayme e Jaime (2002, p. 46):

Construída, após enormes sacrifícios e rios de suor, num período de quase três lustros, quando esplendiam as Minas de Nossa Senhora do Rosário de Meia Ponte, o santuário foi obra da fé simples de milhares de escravos. Era em estilo colonial genuíno. Por que teriam gastos tantos anos para edificá-lo? A única resposta plausível: os escravos labutavam, na construção e sua igreja, nas horas vagas, cedidas pelos senhores; afanavam-se de noite e nos feriados religiosos, além de disporem de poucos recursos financeiros para obra tão monumental.

A igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Pretos foi demolida no final da década de 1940 devido a uma intervenção infeliz em sua fachada que comprometeu toda a estrutura. A figura 18, fruto da interpretação artística, demonstra como era o templo um pouco antes de sua ruína total:

Figura 18 – Igreja do Rosário dos Pretos



Fonte: Pintura de Mara Velvet (2023)

Por fim, necessário mencionar a igreja de Nossa Senhora da Boa Morte e da Lapa, que se localizava na entrada da cidade, no setor denominado Alto da Lapa, próximo do Caminho dos Paulistas e da Estrada Real. A iniciativa de sua construção se deu em 1760 e a intenção inicial era que tivesse as mesmas proporções que a Matriz. Só que jamais foi concluída e ainda no século XIX estava em ruínas. Dela não se tem sequer uma fotografia ou pintura.

Feitas essas breves explanações sobre os templos de Meia Ponte e retornando ao curso de sua história, em 1732, quando grande produção anual de ouro saía de suas minas, o povoado foi elevado à categoria de distrito, ocasião em que foi edificado o sobrado da Casa de Câmara e Cadeia. O crescimento do núcleo populacional era proporcional à produção das minas e à chegada de forasteiros, e isso levou à sua elevação ao *status* de arraial, em 1736. Por esse tempo era grande sua influência política devido ao fator econômico, o que a levou, inclusive, a rivalizar posteriormente com Vila Boa.

Após o declínio da extração do ouro em Goiás, muitos núcleos populacionais desapareceram, mas Meia Ponte sobreviveu porque sua população, como dito, migrou atempadamente para a agropecuária de subsistência. Outro fator determinante foi sua localização geográfica que possibilitou o encontro das Estradas Reais e o local passou a ser conhecido como entreposto comercial de acordo com Estevam (2004).

O viajante Pohl (1976, p. 116) contou que os moradores de Meia Ponte, ao abandonarem a extração do ouro, passaram a se dedicar à agricultura e, além disso, “fazem considerável comércio, favorecido pela situação da cidade no ponto de junção das estradas que conduzem a Goiás, Mato Grosso, Bahia, Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais”. Palacín (1994, p. 138) é outro que menciona a localização favorável de Meia Ponte:

no sul algumas cidades, seja pelo funcionalismo, como a capital, ou por gozar de uma posição privilegiada no entroncamento das vias de comunicação, como Meia Ponte, e em todo caso pela maior densidade populacional e a maior proximidade de zonas mais desenvolvidas como Minas, São Paulo e Rio de Janeiro, a vida urbana conservou-se como em redomas e até certos requintes.

Serviu também para ajudar Meia Ponte a prosperar a construção de um imenso engenho de cana de açúcar por volta de 1800, pertencente a Joaquim Alves de Oliveira, proprietário de centenas de escravos e que inclusive chegou a exportar algodão para a Inglaterra, possuindo uma considerável área de 57.717ha (COSTA, 1978). Por essa movimentada fazenda passaram diversos viajantes, com destaque para dois que deixaram registrados em seus livros as impressões sobre o local, quais sejam: o austríaco Johann Emanuel Polh e o francês Auguste de Saint-Hilaire (CURADO, 2018).

Após o falecimento do comendador em 1851, o Engenho de São Joaquim foi vendido para o padre Simeão Estelita Lopes Zedes, que mudou seu nome para Fazenda Babilônia. Ali ele chegou a fundar uma banda de música, utilizando-se de seus funcionários e vizinhos para tocar os instrumentos. Atualmente a fazenda é um ponto turístico de Pirenópolis, onde Telma Lopes Machado apresenta o casarão colonial aos visitantes e ainda lhes serve um farto café da manhã e explica as particularidades de cada alimento. Telma é bisneta do Padre Simeão. A figura 19 mostra a fachada principal da sede.

Figura 19: Fazenda Babilônia.



Fonte: Adriano César Curado (2015).

Esse local (Figura 19) certamente que foi um dos primeiros destinados à hospedagem em Pirenópolis: “Uma divisão única forma o engenho propriamente dito, com alguns quartos e residência para hóspedes.” (POLH, 1976, p. 289). Já Saint-Hilaire relatou sobre sua estadia na fazenda: “parei na fazenda do Comandante de Meia Ponte, Joaquim Alves de Oliveira [...]. A acolhida que me deu foi perfeita, e passei alguns dias em sua propriedade.” (SAINT-HILAIRE, 1975, p. 98-99).

A presença dos viajantes que se aventuravam pelo Brasil daquele tempo foi importante para as regiões por onde transitaram, uma vez que suas anotações e impressões de viagem acabaram posteriormente publicadas. Segundo Assunção (2012, p. 57):

Muitos viajantes elencaram as belezas e potencialidades das terras e orientaram sobre a maneira de explorar da melhor forma possível. Esses exploradores realizaram diversos deslocamentos pelas terras brasileiras, registrando detalhes de localidades e paisagens, até então desconhecidas. Da mesma forma, os relatos forneceram uma ideia do que era a aventura do deslocamento, a mobilidade em terras onde a natureza nem sempre era hospitaleira.

Outro cientista que também esteve em Goiás no século XIX e foi hóspede de Joaquim Alves de Oliveira foi Francis de Laporte de Castelnau, registrando boas impressões sobre seu anfitrião:

Entrando na casa deste excelente homem, acreditar-se-ia estar nos arredores de uma das capitais europeias. A casa, como quase todas na região, tinha apenas um andar; mas era muito espaçosa e mobiliada com o gosto de qualquer das melhores habitações do Rio de Janeiro. (DOLES; NUNES, 1992, p. 109).

Oliveira era um empresário bem-sucedido em seus negócios e possuidor de considerável fortuna. Com a intenção de profissionalizar a acolhida aos viajantes que iam a Meia Ponte fazer trocas comerciais, ele mandou construir, no início do século XIX, um casarão com o fim específico de servir de hospedaria:

A grande casa, que até meio século atrás era propriedade de Homero Gomes da Silva, foi construída, em primórdios da centúria passada, pelo Comendador Joaquim Alves de Oliveira, falecido a 04/10/1851. Destinava-se, especialmente, a hospedagem de viajantes, tropeiros etc. Era conhecida pelo nome de “Estalagem”, que conservou até ser demolida, cerca de 150 anos depois! (JAYME; JAYME, 2002, p. 149)

Pohl esteve nele hospedado e não gostou da experiência, provavelmente por estar acostumado a hospedarias mais bem equipadas em outras localidades, e escreveu ter achado “a estalagem, no extremo da cidade, tão mal aparelhada que tive de tomar emprestadas, no vigário local, mesa e cadeiras para poder receber as visitas distintas.” (POHL, 1976, p. 117) Ali era o principal meio de hospedagem para quem não fosse se demorar em Meia Ponte. Do contrário, o mais usual era alugar uma casa.

Um detalhe que deve constar aqui é que, em 02/08/1853, a Vila de Meia Ponte foi promovida à condição de cidade; e em 27/02/1890 passou a se chamar Pirenópolis.

Esta seção da pesquisa mostra que não são desconhecidos da historiografia os primeiros viajantes, os meios de hospedagens e a existência da hospitalidade em Pirenópolis, no entanto, seria um erro afirmar a existência da atividade turística, pois constata apenas o ato de viajar por motivos diversos e a necessidade de se hospedar ou residir por algum tempo.

Diante desse cenário, Pires (2001) lembra que afora pouquíssimas exceções, os viajantes estrangeiros do século XIX se surpreenderam com a hospitalidade brasileira. Embora esta, mais a generosidade e a afabilidade no trato, represente um traço definido do caráter brasileiro, não se deve confundi-la, entretanto, com “boas maneiras” ou civilidade. Naquele tempo, uma maneira comum era a hospedagem daqueles que se encontravam em posições de mando. A simples visita de alguma autoridade era muito disputada por quantos estivessem interessados em estabelecer vínculos com o fim de usufruir de benesses pessoais. Entretanto, Pires (2001, p.

132) afirma que:

Não se pode dizer, porém, que toda hospitalidade baseava-se exclusivamente em interesses materiais, políticos ou mesmo no desejo de ver aumentado seu prestígio. No caso dos viajantes estrangeiros parece que havia um certo orgulho em recebê-los, ou por serem homens de ciência, ou talvez por serem simplesmente estrangeiros.

Essas narrativas levam a crer que os primeiros meios de hospedagem em Pirenópolis foram criados para melhor receber o recém-chegado em um lugar tão afastado da região litorânea e das principais cidades brasileiras da época. Nesse contexto, Pires (2001, p. 144) sublinha que um fato que marca esse tempo era “a total improvisação para receber os hóspedes”. Em relação a Pirenópolis, importante compreender que esse improvisado irá permanecer até a construção de Brasília, pois a proximidade com a nova capital brasileira transformará a região em um destino turístico, com novas lógicas e negócios como mostra a próxima seção.

## 1.2 A FUNDAÇÃO DE BRASÍLIA (DF): PIRENÓPOLIS UM DESTINO TURÍSTICO DE SEGUNDA RESIDÊNCIA

Antes de pontuar a relação de Pirenópolis com o turismo e com a fundação de Brasília, é preciso trazer o entendimento de Coriolano (2002, p. 20) sublinhando que “um dos principais fatores que influenciam a demanda por turismo é sem dúvida a renda. O turismo é revelador da produção e distribuição dessa renda e da apropriação dela”, e nesse universo estão as cidades turísticas, destinos turísticos, regiões e lugares denominados de turísticos. Para Bandeira (2013, p. 444) a cidade passa a ser qualificada para o turismo, a partir de sua singularidade, com seu “espaço diferenciado e rico em possibilidades, capaz de seduzir e encantar pela diversidade cultural, patrimonial”. Nesse contexto, sobre as cidades históricas que também são turísticas, Costa e Steinke (2013, p. 166) lembram que as investigações precisam “possibilitar uma visão totalizante sobre o urbano, a urbanização e, notadamente, o patrimônio cultural e a preservação”. Para os autores a cidade histórica é apresentada:

como objeto concreto e simbólico do vir a ser de um território que é material e é imaginado; mescla e síntese de lugares e paisagens em movimento histórico concreto e ideativo – pois, também, mítico; é embrião, sede e centro de um processo civilizatório que guarda, em germe, a instituição urbana em si. (COSTA; STEINKE, 2013, p. 166).

No trabalho de Costa e Steinke (2013, p. 166), são colocadas como cidades históricas e turísticas ou com grande potencial turístico do estado de Goiás “as respectivas cidades: Corumbá de Goiás, Pirenópolis, Jaraguá, Pilar de Goiás e Cidade de Goiás”; e nesse contexto

salutar acrescentar também a cidade de Santa Cruz de Goiás.

Nesse sentido, chega-se nesta dissertação ao deslocamento da administração federal do Rio de Janeiro (RJ) para Brasília, bem próximo a Pirenópolis, o que, por óbvio, levou à nova Capital Federal os funcionários públicos da União, com salários acima da média da região, aumentando assim de forma significativa a capacidade de consumo local. Foi durante a gestão pública do presidente da República Juscelino Kubitschek de Oliveira, que a nova capital federal foi construída e inaugurada no dia 21 de abril de 1960.

Com a implantação da nova sede administrativa federal no Planalto Central, foi construída uma malha viária que integrou a região e atraiu grande contingente populacional. Isso contribuiu para atrair até Pirenópolis, como mencionado, principalmente os recém-chegados funcionários públicos vindos do Rio de Janeiro e ávidos por novidades. E outra vez a posição geográfica da cidade, que favoreceu Meia Ponte no passado e a tornou entreposto comercial, agora a ajudaria na atração de turistas, conforme destaca Siqueira (2004, p. 14) em salutar observação:

A posição estratégica que Pirenópolis ocupa no cenário goiano, e que quando de sua fundação favoreceu a passagem de grande número de tropas pelo arraial, mais uma vez é fundamental para o desenvolvimento econômico da região. Pirenópolis se encontra entre três cidades importantes: Brasília, Goiânia e Anápolis.

Não tardou para que os habitantes do recém-fundado Distrito Federal, estimulados pela acessibilidade das novas estradas, passassem a frequentar Pirenópolis nos feriados prolongados, depois nos fins de semana e posteriormente durante as férias escolares. Atrativos culturais como as festas religiosas e os folguedos folclóricos também serviram de estímulo para atração de mais visitantes à cidade, a exemplo das cavalhadas na festa do Divino Espírito Santo. Também é interessante notar que, por se encontrar a apenas 150 km de Brasília, o que representa por volta de duas horas de viagem, alguns moradores de lá começaram a adquirir uma segunda residência na cidade.

De acordo com Abrahão *et al* (2018, p. 82), “compreende-se a segunda residência como uma tipologia não hoteleira de hospedagem turística, na qual existe um vínculo permanente, pelo retorno sucessivo ao mesmo destino, mas cuja permanência não excede ao período de um ano”. Na cidade de Pirenópolis, conforme mencionado, alguns imóveis dentro e fora do centro histórico foram adquiridos pelos recém-chegados funcionários públicos federais com a finalidade de ali estabelecerem uma segunda residência. Isso é o que conta Silva *et al* (2011, p. 6):

Os moradores do Distrito Federal se valendo da acessibilidade e da mobilidade proporcionada pelos avanços tecnológicos ocorridos no século XX passaram a freqüentar o município nos finais de semana, nos feriados prolongados, nos períodos de férias (janeiro e julho) e, quando, ocorrem comemorações, manifestações folclóricas e outros eventos, inclusive de natureza religiosa.

Dentre as manifestações folclórica que mais encantaram os habitantes do Distrito Federal, sem qualquer dúvida, pode-se citar a apresentação das cavalhadas de Pirenópolis, um folguedo inserido dentro da Festa do Divino Espírito Santo, sendo um teatro a céu aberto onde os atores, montados a cavalo e vestidos com roupas azuis e vermelhas, encenam as batalhas travadas pelos cristãos contra os islamitas pela reconquista da Península Ibérica. Para Silva (2001, p. 50):

Como os outros momentos da festa do Divino, as cavalhadas de Pirenópolis possuem os seus personagens e símbolos. Algumas pessoas caracterizam-nas como um rito profano, mas outras consideram-nas um rito sagrado, pois possuem, no seu desdobramento, um fundo religioso: a batalha dos cristãos para converter os mouros, que termina com o batismo destes últimos, episódio considerado religioso e que para muitos é uma forma de louvar o Espírito Santo.

Com a chegada dos imigrantes no Distrito Federal, uma certa propaganda começou a ser veiculada nos meios de comunicação, principalmente jornais e revistas das décadas de 1960 e 1970, falando da Festa do Divino como um todo e dando especial realce à apresentação das cavalhadas, o que fez acorrer à cidade de Pirenópolis uma significativa quantidade de visitantes. Então aquela festa, que era basicamente local, passou a ser inserida no cenário nacional, o que com o tempo acabou atraindo a atenção de mais turistas para a região. A figura abaixo mostra uma das coreografias das cavalhadas de Pirenópolis:

Figura 20: Cavalhadas de Pirenópolis.



Fonte: Adriano César Curado (2013).

Os dados apurados por Jayme e Jayme (2002) quando de sua pesquisa sobre a história das casas pirenopolinas localizadas no centro histórico, nos dão conta de alguns desses imóveis que foram vendidos para os moradores do Distrito Federal, que passaram a tê-los como segunda residência. Ao falar sobre a casa nº 37 da rua Direita, o autor assim a descreveu como um imóvel que foi adjudicado por Aristides Jaime de Siqueira que “a remodelou, sem alterar-lhe a fachada colonial e a vendeu logo mais para Luiz Gonzaga Figueiredo Mota, residente em Brasília, que a vem usando, desde então, para vilegiaturas” (JAYME e JAYME, 2002, p. 160).

A figura a seguir mostrar o imóvel a que Jayme se refere e que passa a maior parte do ano fechado:

Figura 21 – Casa na rua Direita nº 37



Fonte: Adriano César Curado (2022).

Ainda na descrição do casario na rua Direita, mas agora falando sobre a de nº 32, o mesmo autor identifica outra segunda residência: “A casa seguir, foi vendida para Marisa Pacheco, de Brasília (DF), que usa a casa para vilegiaturas de fim de semana. A casa vive fechada.” (JAYME e JAIME, 2002, p. 179).

A figura 22 mostra na atualidade como é a casa que o autor descreve. Na chamada “Casa de Marisa” funcionou por muitos anos um atelier de cerâmica, depois construíram-se no seu

quintal alguns apartamentos para hospedagem de hóspedes, e aqui vale uma observação interessante, que é a segunda residência se transformar em uma pequena pousada. Depois disso a casa passou a ser locada para temporada, fechando-se pacotes de aluguel por final de semana. Na atualidade o imóvel se encontra anunciado para venda. Eis a fachada da casa recentemente (Figura 22).

Figura 22: Casa na Rua Direita e detalhes da fachada do imóvel



Fonte: Adriano César Curado (2022).

Nesse contexto, Correa (2016) arrazoa que algumas cidades passaram, nos últimos anos, a serem transformadas, adaptadas e ressignificadas com o objetivo de produzir espaço urbano para atividades de lazer e turismo. As cidades foram, aos poucos, se transformando em mercadoria, e os espaços além de serem vividos também passam a ser consumidos. A implementação dessa lógica expõe que o mercado imobiliário tem natureza especulativa. A especulação pode ser vista como um conjunto de ações que valorizam um terreno ou uma área. A especulação é resultado de várias práticas e agentes no espaço.

Para Correa (2016, p. 297), dentro do conceito de lazer e do turismo,

a segunda residência está relacionada ao processo de expansão capitalista. O fenômeno da segunda residência tem implicações espaciais que interferem na produção e consumo do espaço geográfico. A segunda habitação, vista à luz da prática de lazer, do uso do tempo livre e do turismo, implica em interesses, articulações e conflitos no espaço urbano.

Nesse contexto, compreende-se que a:

residência secundária, portanto, opõe-se à residência principal e sua utilização compreende o uso temporário por períodos que podem ser prolongados ou não. [...] . A residência secundária é um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente em outro lugar (TULIK, 1996, p. 09).

De acordo com Correa (2016), uma segunda residência, em princípio, não é um alojamento turístico. Porém, pode assumir a condição de alojamento turístico, caso seja alugada ou emprestada. É natural pensar que, neste caso, olhando pela perspectiva do proprietário, alugar o imóvel significa consagrar um dos elementos básicos da residência secundária, qual seja, a fonte de renda. Uma diferença fundamental entre o usuário de segunda residência e o turista é que o segundo tende a não estabelecer vínculos com o lugar em que visita, em que vivencia a prática do turismo. Já o primeiro cria vínculos incontáveis com o lugar em que usufrui de uma segunda residência.

Nesse cenário, há inúmeros outros exemplos de casas adquiridas no centro histórico e fora dele por pessoas residentes, principalmente, no Distrito Federal e que as usam para segunda residência, geralmente ali passando férias escolares ou algum feriado prolongado. Em certas ocasiões essas casas são também alugadas para temporada por grupos de pessoas dispostas a frequentar a cidade por um período de tempo maior.

### 1.3 PIRENÓPOLIS E O TURISMO DE BASE LOCAL: POUSADAS DE GESTÃO FAMILIAR E OUTROS PEQUENOS NEGÓCIOS

Esta seção se inicia abordando o conhecimento de estudiosos que falam do Turismo de Base Local (TBL), pois Pirenópolis traz em parte dos negócios turísticos a lógica da gestão familiar de pequenas pousadas, portanto, compreende-se que essas empresas hoteleiras de gestão familiar ainda exercem um papel significativo para a atividade turística urbana de Pirenópolis. E tais negócios apresentam variadas formas, possuem característica central que “independente da sua história vinculada a empresa, os membros sempre estão à frente da administração, e mantém expectativas acerca de sua continuidade na organização”. (DANTE *et al*, 2016, p. 264).

Segundo ainda Dante *et al* (2016, p. 264), as histórias das empresas familiares são “construídas sobre a base do fundador, como se ele fosse a própria empresa, e a história da família entrelaça com a construção do negócio e será passado para as gerações posteriores de herdeiros”.

Assim, entende-se neste trabalho que a conceituação de gestão de base local em cidades turísticas, como Pirenópolis, pode também ser compreendida a partir das fecundas discussões de Turismo de Base Comunitária (TBC), ou Turismo Comunitário. Contexto afirmado por Moraes e Irving (2020, p. 62), onde as iniciativas de TBC podem estar associadas a outras denominações como turismo comunitário, solidário e conservação, desde que tenha “como princípio comum, a busca pela construção de formas alternativas de desenvolvimento turístico”.

Para Moraes e Irving (2020, p. 61), no contexto brasileiro, “em particular o TBC vem se afirmando, entre utopias e a discussão de caminhos possíveis”. Desse modo, a gestão de base local como uma estratégia de desenvolvimento local pode favorecer a inclusão socioeconômica junto à cadeia produtiva do turismo, pode apontar um caminho destacando as dimensões sociais e econômicas por meio da criação de oportunidades de trabalho e de renda (BONI; CRUZ, 2013).

De acordo com Alves (2020) essa reflexão cabe também no estudo da gestão social do turismo como contra-hegemonia, pois existem outras possibilidades sendo desenvolvidas e executadas por setores públicos e privados que estão, diretamente ou indiretamente, contribuindo para o desenvolvimento do TBC. Ou seja, as ações partem dos interesses de seus habitantes e consideram suas capacidades, competências e habilidades.

Assim, o objetivo maior desta seção é discorrer sobre a história de pequenas pousadas do recorte espacial investigado nesta dissertação.

No decorrer de sua história, a cidade de Pirenópolis sempre conviveu com viajantes, tropeiros e comitivas e assim aprendeu a receber essa gente convenientemente. Esse fluxo constante de pessoas que por lá passavam, conforme dito, foi em decorrência de sua posição geográfica que, segundo Palacín (1994, p. 26) a tornava “mais cêntrica, com melhor clima, no ponto de confluência dos grandes caminhos – São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia”.

Some-se a isso a existência de um estabelecimento comercial apropriado para acomodar os recém-chegados e sua tropa de muares usada como meio de transporte. A Estalagem era estrategicamente localizada na entrada da cidade, entroncamento da estrada para Jaraguá e Vila Boa, e uma rua a ligava diretamente ao largo onde se localizavam a igreja Matriz e a Casa de Câmara e Cadeia. Essa via pública acabou chamada de rua das Bestas por conta dos animais desses tropeiros que pernoitavam na Estalagem.

Figura 23: A Estalagem



Fonte: Acervo do IHGG/AJJ.

Então temos que no século XVIII, a maioria dos estrangeiros que aportavam na cidade o faziam principalmente em decorrência da extração do ouro. Já no século XIX, foi sua condição de entreposto comercial que fez com que o fluxo de viajantes continuasse constante na região.

Somente com a fundação de Goiânia, ocorrida em 24 de outubro de 1933, é que novos caminhos direcionaram a atenção para a capital que era símbolo de modernidade e avanço. A velha Meia Ponte, então, foi relegada ao ostracismo e inclusive viu considerável parte de sua população migrar para a cidade que Pedro Ludovico acabara de fundar. Esse esquecimento foi amenizado quando o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) tombou a Igreja Matriz de Nossa Senhora do Rosário, em 1941, mas não foi o suficiente ainda para que a cidade despontasse como destino turístico.

Como já visto linhas atrás, um marco importante para despertar o interesse de pessoas com a intenção de fazer turismo na cidade foi a fundação, em 5 de maio de 1952, da Pensão

Padre Rosa por João Jayme (Joanito) e sua esposa Lázara Gomes Jaime (Lazinha), local onde se hospedou a escritora Rachel de Queiroz, que escreveu uma crônica na revista *O Cruzeiro*, em 1953, denominada “Fartura”.

A figura abaixo registra a fachada original do estabelecimento e tem seu fundador, Joanito Jayme, encostado na soleira da porta:

Figura 24: A Pensão Padre Rosa na década de 1950



Fonte: JAIME, 2016, p. 67

Segundo Jaime (2016, p. 66), após a publicação da crônica, o lugar “ganhou a curiosidade nacional, por seus mais de quarenta pratos e igual número de doces, novidade naqueles dias”. Ali também se hospedou Juscelino Kubitschek de Oliveira quando era presidente da República e diversos outros políticos de Brasília. De acordo com Galli (2005, p. 99) “por iniciativa de Joanito Jayme, a Pensão Padre Rosa estava estabelecida na Rua da Aurora, nº 15, que alugava cinco quartos e fornecia refeições.” Dessa forma, a Pensão Padre Rosa pode ser considerada uma das pioneiras na implantação do TBL na cidade de Pirenópolis e também contribuiu para que a cidade se tornasse nacionalmente conhecida como atrativo turístico.

A fundação de Brasília, conforme mencionado, foi um divisor de águas para que Pirenópolis se firmasse definitivamente como um destino turístico. Começam então a surgir outros locais de hospedagem no estilo TBL, com os moradores transformando suas próprias residências em comércio e empregando os membros da família no trabalho. Segundo

Cavalcante *et al* (2019, p. 32), “a cidade se expandiu com relativa rapidez, passando a ser um lugar privilegiado para o descanso e o lazer nos fins de semana”.

Só na região do largo da Matriz são dois TBLs de destaque. Um é o Rex Hotel, fundado na década de 1960 em um casarão do século XIX por Sonil Jacinto da Silva e sua esposa Geralda de Siqueira, ambos pirenopolinos, valendo ressaltar que funcionou por muitos anos com mão de obra apenas da própria família. O outro é a Pensão Central, que foi tocada por Ana Maria de Jesus (Ana Rosalina) e posteriormente por seu filho Ilídio Vespuci, também em um casarão datado do início do século XIX (JAYME; JAYME, 2002, p. 212/213).

A figura abaixo mostra, em primeiro plano, o Rex Hotel e em seguida o casarão onde por muitas décadas funcionou a Pensão Central e atualmente nele se instalou um restaurante e uma pastelaria:

Figura 25: O Rex Hotel e a Pensão Central



Fonte: Adriano César Curado (2022).

Ainda no Largo da Matriz encontra-se a Pousada A Matutina Meiapontense, que hoje é administrada pelo neto do fundador e funciona no antigo casarão da família. A figura abaixo mostra a Pousada A Matutina Meiapontense, que funciona até a atualidade recebendo poucos hóspedes em acomodações construídas no quintal da casa. Sua vista é privilegiada, pois se localiza na Praça Emmanoel Jayme Lopes, o endereço mais central da cidade, e de sua sacada o hóspede pode contemplar o fundo da Igreja Matriz e também o Morro do Frota:

Figura 26: Pousada A Matutina Meiapontense.



Fonte: Adriano César Curado (2012).

Outra pousada que serve como exemplo e que está ativa há três décadas em Pirenópolis é a Pousada Dona Geni, e aqui cabe uma observação interessante que é o fato de o local ser gerido por três gerações de mulheres: começou com Geni Pavelkonski, depois passou para sua filha Esdras e agora está com a neta Karine. Ela se localiza na praça Coronel Chico de Sá, onde antigamente estava erigida a igreja de Senhora do Rosário dos Pretos.

Todas as pousadas acima mencionadas guardam uma característica em comum que é propiciar ao seu hóspede a tranquilidade, o sossego e a segurança, e isso faz com que se possa colocar cadeiras nas calçadas e conversar num final de tarde, por exemplo. É um contraste com a vida cotidiana dessas pessoas que estão a passeio e que querem esquecer a correria das grandes cidades. Essas hospedarias pequenas, adaptadas dentro da própria residência e geridas pelos membros da família bem caracterizam o TBL na cidade de Pirenópolis, que, segundo Chaves (2018, p. 1) pode ser conceituado como “uma modalidade turística que se apresenta como uma solução à promoção de emprego e renda, para localidades, grupos ou associações de pessoas com potencial, ou ligadas a destinos turísticos”.

Um outro ponto que deve ser destacado sobre o TBL é que, com o passar do tempo, esses empreendimentos não puderam ser mantidos apenas com mão de obra familiar e isso se deveu principalmente à crescente demanda por vagas de hospedagem na cidade e forçou a

contratação terceirizada de algumas categorias, a exemplo de camareiras, vigias e recepcionistas.

Quando o Ministério do Turismo implantou a Política Nacional de Turismo, que foi estabelecido através da Lei nº 11.771/2008, criou ali um Programa de Regionalização do Turismo, seguindo recomendação da Organização Mundial de Turismo estabelecendo uma “política focada no desenvolvimento regional, dando maior protagonismo às Unidades da Federação.” (BRASIL, 2017).

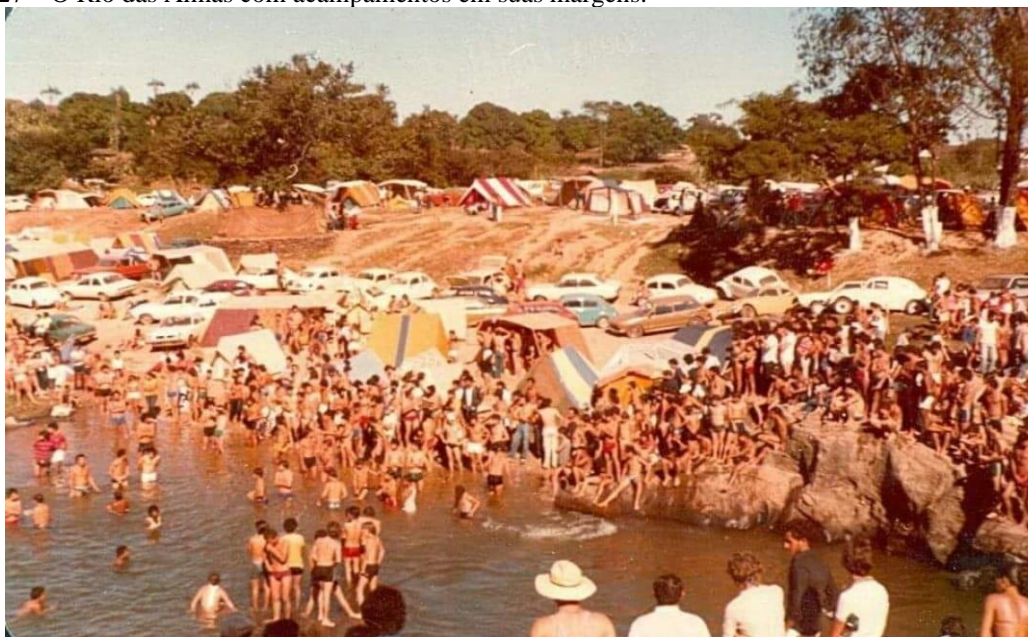
Na realidade de Pirenópolis nas décadas de 1970 e 1980, ainda que se considere a existência daquelas pousadas pioneiras e familiares, deve ser ressaltado que as iniciativas governamentais de criarem uma propaganda massiva sobre os atrativos da cidade contrastaram com a ausência de uma infraestrutura adequada para receber todos que ali queriam se hospedar. Isso se tornou evidente quando a cidade passou a receber muito mais gente que comportava, o que gerou a constatação de que era necessário promover o desenvolvimento local e propiciar a melhoria de diversos setores, a exemplo do comércio e dos serviços públicos.

Nessa divulgação, até então sem precedentes na cidade, muito contribuiu a Empresa de Turismo do Estado de Goiás (Goiastur), atualmente denominada Goiás Turismo, que foi o principal “agente de divulgação da cidade ao longo dos anos setenta e oitenta: ela o fez enfocando as festas tradicionais, sobretudo a realizada em homenagem ao Espírito Santo e suas cavalladas” (SPNIELLI, 2010, p. 60). Instados a conhecerem a Cidade dos Pireneus, como Pirenópolis também era chamada, centenas de pessoas se deslocaram até lá, conforme dito, e depararam com uma realidade incômoda que foi a pouca oferta de vagas de hospedagem e a quase absoluta ausência de preparo para recebê-las pelo poder público local daquela época.

A alternativa encontrada pela prefeitura foi liberar as áreas públicas para acampamentos. As margens do rio das Almas, então, se tornaram um cenário multicolorido pela abundância de barracas e carros. Ali se encontraram pessoas das mais variadas culturas e a interação foi algo muito intenso e que merece ser estudada de forma mais aprofundada em outras pesquisas. A figura 27 bem registra o momento.

Além das festas populares e do patrimônio histórico, houve também grande incentivo para a exploração dos recursos naturais, tais como cachoeiras e rios. O Parque Estadual dos Pireneus foi criado em 1987, e na década seguinte apareceram as primeiras Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN's).

Figura 27 – O Rio das Almas com acampamentos em suas margens.



Fonte: José Percival Afonso (década de 1970).

Considerando que o fluxo de visitantes não parava de crescer, surgiu um “grande empreendimento turístico de Pirenópolis, inaugurado em 1991, a Pousada dos Pireneus, de propriedade de Mércia Miriam da Silva Crema, foi um dos principais precursores do desenvolvimento turístico da cidade.” (CARVALHO, 2010, p. 258).

É salutar ressaltar que essa pousada, que na verdade é um hotel luxuoso com dezenas de acomodações, mudou o modo como até então se vinha explorando o turismo local, profissionalizando a atividade com a contratação de considerável mão de obra, além de investir no segmento do turismo de negócio e, mais tarde, se tornar um *resort* com sortidas atrações para seus hóspedes, a exemplo de um imenso parque aquático, passeio a cavalo, apresentações musicais e piscinas aquecidas. Outra melhoria que contribuiu sobremaneira para a consolidação do turismo foi a pavimentação asfáltica das principais estradas que ligam a cidade a Brasília, Goiânia e Anápolis.

Com o tempo, o morador do Distrito Federal adotou Pirenópolis como seu destino turístico preferido na região do seu entorno, adquirindo imóveis na cidade e supervalorizando principalmente os casarões do centro histórico. Relembre-se que esses imóveis foram utilizados como segundas residências, uma vez que ali não habitavam usualmente seus proprietários, que os destinam apenas ao ócio em feriados prolongados ou férias, assim como os cediam a amigos ou mesmo alugavam para temporada.

É imprescindível ressaltar ainda, a partir das literaturas estudadas para a construção desta seção, a categoria teórica “destino turístico” reflexão que conduziu a compreensão de

Pirenópolis como destino turístico mercadológico. Assim, Santos (2013, p. 47) entende que o destino turístico pode ser:

associado a diferentes lugares com meios de hospedagem, infraestruturas de serviços voltados para o lazer e turismo, produtos exóticos desejados por turistas, patrimônios material e imaterial, enfim, atrativos culturais e naturais valorizados economicamente pela atividade.

Para Timón (2004) e Santos (2013), o destino turístico participa ao mesmo tempo de aspectos setoriais (exemplos: desenho de produtos, *marketing*, legislação) e aspectos geográficos (exemplos: infraestruturas e equipamentos turísticos). Os destinos podem englobar:

uma ou várias nações, uma ou várias regiões, estados ou sub-regiões, uma ou várias comarcas ou subcomarcas, uma ou várias províncias, sejam elas ou não de uma mesma região ou subprovincia. Englobam também um lugar, grupos de municípios, um município e um lugar ou comunidade, de modo que cada uma dessas unidades de gestão turística se configura de acordo com suas características históricas, geográficas (SANTOS, 2013, p. 52).

Nesse contexto, “cidades, lugares e regiões apresentam-se, então, como destinos capazes de desenvolver uma ou mais formas de turismo” (SANTOS, 2013, p. 55). Nessa ótica, Silva e Silva (2008) consideram que a cidade de Pirenópolis apresenta um grande potencial para a exploração econômica do turismo. Os atrativos existentes nesse destino apresentam potencial para o crescimento da exploração da atividade turística, pois atraem os mais variados segmentos de turistas, como os viajantes que buscam: lazer, esportes radicais, descanso, contemplação da natureza e os prazeres da gastronomia. Além do Turismo histórico que é o setor mais tradicional na localidade e que atrai os visitantes pelo valor arquitetônico das suas edificações centenárias e pela grande beleza das suas festas e apresentações culturais.

## CAPÍTULO II

### 2. PIRENÓPOLIS E OS COMPLEXOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS

Neste segundo capítulo, busca-se ampliar a discussão dos conceitos de turismo em diferentes áreas do saber, levando-se em consideração, inclusive, que a noção de turismo não é estática e se encontra em processo de mutação. Inicialmente o conceito trazido ao trabalho é aquele adotado pela Organização Mundial de Turismo, no ano de 1994, que traz a finalidade do deslocamento de pessoas como sendo o de lazer, negócios ou outras. Mas é preciso ir muito além dessa noção conceitual e buscar autores que trouxeram nova visão sobre o fenômeno do turismo.

Há quem diga que a atividade turística não pode se restringir a um consumo, tornando-se mesmo uma experiência hedonística. E o que dizer do turismo religioso? O sagrado é explorado com o fim de levar a uma dada região pessoas que se identifiquem com certas práticas religiosas ou que busquem o sobrenatural. Em Pirenópolis, por exemplo, há diversas festas religiosas que são frequentadas por público específico, a exemplo da romaria à Santíssima Trindade na Serra dos Pireneus. Importante também ressaltar que é a festa do Divino que mais atrai turistas para a cidade por conta da diversidade de atrações que apresenta.

Outra análise do turismo, conforme se verá, centra na produção, no serviço e no consumo do espaço tanto físico quanto social. Autores há, conforme se explicará linhas à frente, que defendem uma atuação protagonista do setor público em projetos de fomento ao turismo, atuando através de políticas governamentais eficientes.

Esse introito conceitual, ressalte-se, tem a finalidade de preparar para a discussão do alcance da construção de um CTI no centro histórico de Pirenópolis de forma descuidada, deixando de se observar, por exemplo, o impacto na paisagem provocado por desmatamentos numa determinada região que fora descrita em livros por muitos escritores viajantes que por lá passaram.

Neste capítulo também serão analisados os conceitos de CTI através da associação entre o *resort* e a segunda residência, e mais especificamente o caso do Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*. Fala-se da mesma forma do aspecto jurídico de regulamentação legal da modalidade de hospedagem por tempo compartilhado.

Numa análise mais ampla, busca-se compreender como a falta de critérios técnicos para o deferimento da aprovação do Quinta Santa Bárbara Eco *Resort* acabou por refletir em

outros três CTIs, que são brevemente analisados, quais sejam, Pyrenéus Residence, Reserva Pirenópolis e Mandala dos Pireneus Eco Village. Nota-se que, com exceção do último, os demais também foram contestados judicialmente e ainda há uma longa batalha processual a ser encarada, enquanto as obras prosseguem.

## 2.1 MEIOS DE HOSPEDAGENS E TURISMO: UMA ABORDAGEM INTERDISCIPLINAR

Nesta seção da dissertação, o objetivo é oportunizar ao leitor o entendimento do itinerário teórico trilhado pela pesquisa, de modo a contribuir com a compreensão da forma como foi estudada a implantação do primeiro CTI na cidade de Pirenópolis, rompendo com a tradição de exploração do TBL, como vinha sendo feito desde então. Alcança-se esse objetivo, em primeira mão, tratando dos aspectos conceituais que levem à noção de turismo em sentido amplo.

Vale ressaltar a esta altura que o turismo está em constante processo de mutação, o que inviabiliza seu conceito como um fenômeno estático no tempo e no espaço. Seria bem cômodo se tivéssemos uma conceituação consensual de turismo, pois isso traria harmonia a todos e não haveria a necessidade de um tópico nesta dissertação com revisão sobre os mais variados conceitos do que venha a ser turismo. Mas estamos longe ainda de alcançar a unanimidade nesse assunto, se é que ela existe. Essa falta de concordância sobre o tema traz inquietação, pois

Com a evolução do seu âmbito, ocorrida nos últimos anos, e com as diferentes visões envolvidas (sociológicas, culturais, geográficas, económicas, ocidentais, orientais), não é fácil encontrar um consenso quanto a um conceito de turismo aceite universalmente (CUNHA e ABRANTES; 2013, p.17).

Na busca inicial, o que vem à mente do pesquisador é se socorrer em alguma autoridade no campo do turismo, e certamente que esse papel cabe, a princípio, à Organização Mundial de Turismo (OMT), que no ano de 1994 publicou um conceito de turismo que teve repercussão internacional para paradigma: “O turismo compreende as atividades que realizam as pessoas durante suas viagens e estadas em lugares diferentes ao seu entorno habitual, por um período consecutivo inferior a um ano, com finalidade de lazer, negócios ou outras” (OMT, 2001, p. 38). E há também que visualizar na atividade turística um viés que extrapola o simples consumir; para Boiteux e Werner (2009, p. 127):

o indivíduo se converte em turista, rompendo os estilos e assumindo um perfil físico e mental diferenciado. Assim, podemos concluir que o turismo é uma experiência hedonística, uma forma de alienação e construção, que, com o avanço da tecnologia e acelerada urbanização, rompe barreiras elementares de consumo rotineiro.

Há também o chamado turismo religioso. A religião tem uma importância muito grande para o indivíduo em si e para a sociedade como um todo e o alcance disso se reflete em um tipo de turismo que busca, por exemplo, visitar locais considerados sagrados, a exemplo das basílicas e mesquitas, ou mesmo participar de procissões e festividades comemorativas ou de contrição espiritual. Silveira (2003) analisou o impacto da religião no turismo:

a conexão entre a construção de “mitologias” de origem, de aparições sobrenaturais, de curas divinas, de experiências extáticas, de busca e transcendência, de busca do sagrado, mediatizadas pela mídia/mercado por meio do marketing/consumo, criam e animam fluxos intensos de deslocamentos de pessoas (2003, p. 76).

No caso específico de Pirenópolis, esse turismo religioso se reflete, principalmente, nas festas ligadas às comemorações da Igreja Católica, com destaque para o pequeno santuário em homenagem à Santíssima Trindade, erguido em 1927 na Serra dos Pireneus, que atrai devotos para o local em romaria durante o plenilúnio de julho (JAYME, 1971). Outra romaria que atrai multidão de devotos todos os anos é a de Nossa Senhora Santana no povoado da Capela do Rio do Peixe “com a reza do terço, cânticos de hinos - Sant’Ana, São Sebastião e Imaculada Conceição” (LÔBO, 2011, p. 93).

No Distrito de Lagolândia, há a Festa do Divino Pai Eterno, muito conhecida também como a “festa do doce”, em que há inclusive o sorteio de um imperador ou festeiro (CURADO, 2011). Todas essas festas religiosas atraem um considerável número de devotos para a região, havendo um significativo deslocamento de pessoas com a finalidade de professar sua fé religiosa nesses locais, como também acontece com as procissões na sede do Município, por ocasião da Semana Santa.

Necessário destacar, entretanto, que a festa que mais atrai turistas para Pirenópolis é sem dúvida aquela em devoção ao Divino Espírito Santo, que Brandão (1974, p. 19) descreve assim:

Nos festejos do Divino Espírito Santo, em Pirenópolis, onde encontrei as Cavalhadas de Cristãos e Mouros que descrevo aqui, há uma série de “eventos da festa” típicos em meio rural: Folias, Reinados, Cavalhadas, Pastorinhas, Danças de Tapuios, Congos. São folguedos folclóricos repetidos ano após ano, com pequenas variações feitas ao longo de muitos deles, mas conservando-se finalmente como um acontecimento que se repete sob os olhos de velhos que os praticaram e viram um sem número de vezes.

Foram esses festejos do Espírito Santo, e em especial o folguedo das cavalhadas, o alvo daquelas propagandas maciças da Goiastur para atraírem a primeira grande leva de turistas para Pirenópolis, com foco principalmente nos residentes no Distrito Federal, e que acarretou aquele

deslocamento desordenado de pessoas para um local com ausência de infraestrutura e de meios de hospedagem.

Há também os que analisam o turismo focando na produção e nos serviços, com destaque para Moesch (2002, p. 9):

O turismo é uma combinação complexa de inter-relacionamento entre produção e serviços, em cuja composição integram-se uma prática social com base cultural, com herança histórica, ao meio ambiente diverso, cartografia natural, relações sociais de hospitalidade, troca de informações interculturais. O somatório dessa dinâmica sócio cultural gera um fenômeno recheado de objetividade/subjetividade.

E esse raciocínio é aperfeiçoado quando passamos a delimitar o turismo na produção e no consumo do espaço sabendo que “não se comercializa a terra, o recurso natural ou o local de qualidade singular, mas a mercadoria ou serviço produzido por meio de seu uso” (HARVEY, 2005, p. 28). E uma realidade cada vez maior é que “nenhuma outra atividade consome, elementarmente, espaço, como faz o turismo. [...] Esse consumo se dá através do consumo de um conjunto de serviços, que dá suporte ao fazer turístico” (CRUZ, 1999, p. 14). Então pode-se concluir que é pelo uso que o consumo do espaço se efetiva e o turismo se consolida em uma determinada região.

Nesse entremeio, Almada (2018) arrazoa que o lugar turístico é o conceito que permite identificar a materialização do turismo no espaço geográfico e o território usado pela categoria analítica que permite apreender turismo no espaço. Dessa forma, a análise do turismo deve levar em consideração as relações contraditórias entre os agentes que atuam na produção do lugar turístico que desvelam uma realidade complexa nos territórios onde há sua presença.

Nesses termos, o turismo enquanto fenômeno que produz ou que reproduz o espaço interessa a esta pesquisa “a partir do momento em que ele passa a existir no espaço, no qual transforma a configuração territorial precedente para atender aos novos usos do território da atividade turística”. (ALMADA, 2018, p. 205). De acordo com Santos (2014), o turismo é uma atividade econômica que tem vindo a aumentar significativamente a sua relevância sociocultural, especialmente desde o início de século XXI. Nesse contexto, consumir o produto turístico é também conhecer os lugares onde foi criado, as pessoas responsáveis pela sua produção, o saber/fazer, a cultura por detrás do produto.

Santos (2014) salienta ainda que o turismo não é uma solução milagrosa de desenvolvimento, mas pode ter um papel fundamental na coesão territorial e na valorização local de recursos, normalmente pouco solicitados para uma oferta mercantil quando são outras as atividades econômicas em análise. Como é óbvia, essa perspectiva otimista precisa ser filtrada por fatores socioeconômicos e políticos culturais que mostram que existem impactos

negativos a serem considerados.

No caso do interior do Brasil, “os lugares não se reproduzem turisticamente sozinhos porque não são autossuficientes para aquilo que demanda o turismo” (SANTOS, 2013, p. 198). Para Almeida (2003), o turismo no mundo globalizado é uma fonte múltipla de revitalização demográfica, econômica, patrimonial e cultural, revelando-se como um campo propício para a reprodução e a consolidação dos valores e interesses de grupos capitalistas privados e do estado. São esses que definem o modelo de desenvolvimento turístico, isto é, o conjunto de estratégias desenhadas para alcançar objetivos determinados. Sendo assim, a prática

turística contemporânea tornou-se responsável pela maior circulação temporária de homens e mulheres nas diversas partes do planeta, sendo considerada como uma característica da civilização contemporânea. Paralelamente, o turismo é apontado como um fenômeno econômico e dinâmico, envolvendo uma gama diversificada de setores. (ALMEIDA, 2003, p. 11).

Nesse contexto, cabe também as palavras de Belfort *et al* (2017) afirmando que o turismo pode se relacionar de maneira proveitosa com o espaço físico e social onde se dará, sendo que, com esse intuito, precisará se planejar de maneira eficiente para obter a promoção de seu desenvolvimento e contribuir para que aquela localidade também melhor. Para que isso se dê, será preciso atuação de forma a não comprometer os recursos naturais e nem o cotidiano dos nativos.

Dessa forma, para Santos (2013, p. 32) o turismo é caracterizado como uma:

das maiores seduções dos tempos modernos, envolvendo um conjunto grande de relações, influências, motivações, desejos e representações. É visto como um instrumento de desenvolvimento social e cultural, diversificação da base econômica regional e local, e não como um eventual e improvisado expediente de exploração de atividades esporádicas desse setor.

Enquanto fenômeno mundial, Silva *et al* (2014, p. 41) compreende que o turismo é hoje “uma das principais indústrias a nível mundial e assume, como um dos seus objetivos, a criação de valor para milhões de consumidores turísticos em contextos geográficos e culturais muito diversos”. Dada a importância do setor do turismo na economia dos países:

é fundamental a intervenção e participação do setor público, o qual desempenha um papel central na dinamização e alavancagem do turismo, através da criação e disponibilização de infraestruturas básicas e equipamentos de suporte que permitam o seu crescimento e desenvolvimento nos destinos. (COSTA *et al*, 2014, p.133).

Segundo ainda Costa *et al* (2014), o setor público precisa ter uma atuação como o ator principal no sentido de coordenar os projetos voltados para a implementação e diversificação do turismo em uma determinada região; e pode fazer isso através de políticas públicas eficientes e organizadas, que sejam efetivamente implementadas na prática. Esse envolvimento do setor

público na atividade do turismo, no entanto, varia muito de país para país, devendo ser considerados, principalmente, o fator cultural, a evolução da sociedade é o desenvolvimento econômico. Os mesmos autores ainda ressaltam que considerando o

caráter multidisciplinar e a própria horizontalidade do turismo, é central a intervenção do setor público na implementação de uma política do turismo que defina linhas de orientação claras para todos os agentes envolvidos, direta ou indiretamente nessa atividade (COSTA *et al*, 2014, p.136).

Para Cunha (2001), o turismo estabelece inter-relações e interdependências consideráveis com todos os setores. Segundo Santos (2013), entender o conceito de turismo implica a análise de suas conexões e seu funcionamento em um dado espaço e lugar, identificando os laços que são estabelecidos com todos os elementos que compõem os cenários paisagísticos, repletos de produtos, patrimônios e personagens, onde as intervenções estatais têm se mantido ao longo dos tempos. Nessa reflexão, insere-se, ainda, os meios de hospedagens, que segundo Cunha (2001, p. 198) esses se caracterizam

pelo fato de terem um número de quartos ou apartamentos. [...] fornecem certos serviços dos quais os serviços de quarto e, diariamente, a preparação das camas e limpeza e de serem agrupado em classes ou categorias, seguindo as instalações e serviços fornecidos.

Alguns serviços existentes em hotéis são apontados pelo autor:

Serviços tecnológicos: telefone, mini-bar, tomada para computador, antena de satélite, internet, fax, acesso a multimídia. Serviços modernos: tais como o secretariado, centro de negócios, salas de reuniões e de seminários, serviços para automóveis. Serviços de lazer: além das tradicionais piscinas, têm-se campo de tênis, jogos, sauna, sala de ginástica, clube de criança, etc. (CUNHA, 2001, p. 208-209).

Atualmente, as cadeias hoteleiras são erigidas por grandes conglomerados empresariais com a finalidade de “diversificarem os seus investimentos financeiros e as atividades econômicas da empresa ou proceder a uma integração vertical ou horizontal dos seus negócios”. (CUNHA, 2001, p.241).

Após todo esse debate teórico, volta-se no presente trabalho à discussão sobre a construção do CTI em pleno centro histórico da cidade de Pirenópolis, bem próximo à igreja de Nosso Senhor do Bonfim. No local funcionou por muito tempo uma pousada pequena de chalés, que era bem ligada à vida cultural pirenopolina. Ali também era um local em que a população nativa interagiu com a natureza, alguns usufruíam das nascentes d’água que brotam na região e outros simplesmente se contentavam com a vista privilegiada na farta vegetação local.

De repente, a união da atividade turística com a especulação imobiliária fez surgir naquele espaço um conglomerado que já está sendo capaz de modificar o modo de vida daquela

população ao redor, influenciando no sentido e na intensidade do trânsito, além de alterar significativamente a paisagem local. Apenas a título de exemplificação, interessante notar que os viajantes e sábios que estiveram na cidade durante o século XIX e muitos aventureiros que por lá passaram no século XX, se se posicionassem em frente à igreja Matriz, jamais poderia ver a igreja do Bonfim, dado à quantidade de vegetação ali existente.

Ocorre que, para a construção do CTI, foi necessário a retirada de muitas árvores no local, o que propiciou, como mencionado, a alteração da paisagem, para com isso se poder ver, pela primeira vez em séculos, a igreja do Bonfim a partir da perspectiva de um observador que se coloque defronte a Matriz. Isso é o que se pode observar através da figura 28 abaixo:

Figura 28: Igreja do Bonfim vista da Matriz de Pirenópolis



Fonte: Adriano César Curado (2022)

Essa interferência do CTI na paisagem e de consequência na vida cotidiana dos que habitam a região, ou mesmo daqueles que por ali transitam temporariamente, pode ser um reflexo da “pressa” do Município de Pirenópolis em aprovar o projeto e expedir a documentação para o início das obras. Conforme afirmado diversas vezes neste texto, os estudos de impacto foram suprimidos sob justificativas diversas e as consequências disso já podem ser sentidas, como é o caso registrado na figura acima.

## 2.2 COMPLEXOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS (CTI)

Coriolano e Sampaio (2012) compreendem o complexo imobiliário e turístico a partir da dinâmica de reprodução do capital associado ao turismo, produzindo a aceleração do crescimento do complexo turístico, onde a atividade turística e a urbanização aguçam o consumo dos que buscam o luxo, conforto, lazer e não renunciam às facilidades da vida moderna. Dessa forma, o turismo:

acentua a característica do espaço do consumo, tornando-o ainda mais urbano e requintado. Tem-se urbanização espacialmente excludente pela ocupação socialmente diferenciada. O local é planejado e gestado por iniciativas privadas, com apoio de políticas públicas. A atmosfera é de fantasia, de consumo e de lazer, levando ao predomínio da sociedade do ócio. A transformação da realidade mantém o natural e o moderno alimentado pela lógica do luxo, consumo e segregação espacial como mais uma forma de reprodução do capital imobiliário. (CORIOLANO; SAMPAIO, 2012, p. 211).

Ainda para Coriolano e Sampaio (2012), os CTIs são condomínios fechados destinados à classe social de maior poder aquisitivo. A dominação do mercado imobiliário pelo turismo, *resorts* ou condomínios é o retrato de como vem se infiltrando no setor a especulação imobiliária.

De acordo com Ferreira e Silva (2010, p. 128), as relações espaciais que se criaram entre o turismo e o imobiliário alteram a escala da atuação urbana/regional, promovendo inéditas “formas de propriedade e relações de posse criadas em territórios onde o capital incorporador anteriormente não nutria interesse devido à pouca capacidade de geração de lucros ou como fatores de reprodução do capital”.

O CTI é uma modalidade de exploração do turismo ainda recente no Brasil e que surgiu da associação entre o *resort* e a segunda residência. Isso pode ser aplicado ao Quinta Santa Bárbara Eco *Resorts*, que visa a união do segmento do turismo com o imobiliário, que será amplamente aplicado às 192 unidades habitacionais que serão comercializadas no sistema *time share*, ou seja, o imóvel é dividido entre cotistas e o tempo de sua utilização é compartilhado entre os proprietários, que podem usufruir pessoalmente do tempo ou locar para terceiros, a exemplo do turista tradicional, ou seja, aquele que dedica um tempo do seu ócio para passear, conhecer lugares, descansar e outras atividades.

Menciona-se aqui, por interessar ao tópico, o chamado turismo residencial, que nada mais é que a comercialização de moradias de veraneios, uma vez que seus proprietários geralmente moram em outra localidade. Essa comercialização de segundas residências é um dos componentes do CTI e está intimamente ligada à necessidade de o mercado imobiliário se diversificar, rompendo com a exploração do turismo tradicional e criando uma modalidade que

mescla diversão e moradia.

Juridicamente o sistema *time share* está regulamentado pela Lei nº 11.771/2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, constando expressamente em seu artigo 23, §2º:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

[...]

§ 2º. Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.

Dessa forma, nota-se que a legislação se adiantou à modernidade dessa nova forma de hospedagem, que é o tempo compartilhado, regulamentando-a de forma que possa ser explorada legalmente, sem necessidade de analogia com outros sistemas similares. A união entre a hotelaria e o setor imobiliário é atrativa, principalmente quando se leva em conta o tempo de retorno do capital ali investido. É que o hotel tradicional tem um retorno mais lento do investimento aplicado, enquanto que a união do *resort* com empreendedorismo imobiliário garante mais capital circulando em bem menos tempo.

No caso específico do Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, nota-se que o mesmo se configura bem na definição de CTI, pois se tratam de 192 unidades residenciais do tipo *flat service*, de um e dois quartos, com restaurante, bar, cozinha industrial, academia, salão de jogos, bar, *decks* de lazer com quatro piscinas, *playground*, quadra poliesportiva e muito mais.

Ou seja, é um megaempreendimento em construção em pleno centro histórico da cidade de Pirenópolis e que tem o objetivo de atender à demanda por lazer e ócios do turista que frequenta a cidade. A promessa é de que o CTI lhe proporcionará tudo aquilo que necessita para que usufrua plenamente de sua estadia na cidade.

### 2.3 PIRENÓPOLIS E A CHEGADA DOS COMPLEXOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS

O marco divisório para a exploração do turismo na cidade de Pirenópolis é sem dúvida a fundação da Pousada dos Pireneus em 1991, que profissionalizou a prestação de serviços na área, sendo “um dos principais precursores do desenvolvimento turístico da cidade” (CAVALHO, 2010, p. 258). Posteriormente, visando ampliar seu público, aquele hotel se transformou em um *resort*, reestruturando sua estrutura física e de pessoal, e passou a

disponibilizar parque aquático climatizado, arvorismo, passeios de charrete e a cavalo, massagens e outros serviços.

Depois desse pioneirismo, outros *resorts* se instalaram na cidade, a exemplo do Vila do Comendador, localizado na zona rural. Mas somente recentemente é que os CTI's voltaram sua atenção para a cidade, a exemplo do Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*. Esse inclusive se destacou pela polêmica que surgiu em torno de sua aprovação, conforme visto linhas volvidas, que desencadearam uma série de ações judiciais.

Há novos CTIs de grande porte em construção na cidade de Pirenópolis, todos eles no sistema de multipropriedade. O grupo empresarial GAV *Resorts* começou a comercializar cotas do Pyrenéus Residence, que ocupará uma área de 30 mil metros nas proximidades do córrego José Leite e quando estiver concluído oferecerá 150 apartamentos com 26 frações cada, com previsão de entrega para 2025.

Outro grande empreendimento é o Mandala dos Pireneus Eco Village, um lançamento da WAM Comercialização em parceria com o Grupo Villa Hotéis, que está dentro da cidade, embora fora do centro histórico, e contará com o sistema de cotas, que já estão sendo comercializadas. Finalizadas as obras, serão 544 apartamentos em 17 torres com 13.500 frações imobiliárias.

Também vendido no sistema de multipropriedade, o empreendimento Reserva de Pirenópolis, Toro Participações e da Trinus Co, com investimento de R\$50 milhões, terá 544 apartamentos e 13.500 frações imobiliárias. Será composto por parques aquáticos, saunas, spas, academias, bares e restaurante. Sua localização é na Avenida Meia Lua, Setor Alto Bonfim, Pirenópolis. Esse empreendimento começou com muita polêmica porque desmatou uma imensa área de cerrado e o local de sua edificação impactará sobremaneira a região do seu entorno.

Dessa forma, para o estudo desse capítulo serão analisados esses três empreendimentos turístico/hoteleiros: Pyrenéus Residence, Mandala dos Pireneus Eco Village e Reserva de Pirenópolis (Figura 29).

O empreendimento no sistema *resort*/multipropriedade denomina Reserva Pirenópolis, que está sendo construído pela Sintesi Empreendimentos Imobiliários Ltda., terá 544 apartamentos, com 13.500 frações imobiliárias, tudo isso sendo construído dentro de uma área de 60.727,55m<sup>2</sup>, dentro de um terreno de 121.379m<sup>2</sup>.

Figura 29: Maquete virtual do Reserva Pirenópolis



Fonte: <https://turismocompartilhado.com.br>

Quando estiver terminado, esse CTI contará com parques aquáticos, *playground*, saunas, *spas* integrados com *jacuzzi* e sala de massagem, academias, bares e um restaurante. O sistema de aquisição das unidades é o de multipropriedade imobiliária com apartamentos de um quarto, com 37 metros quadrados, e dois quartos, com 54 metros quadrados, e oferecendo serviço de hotel, limpeza, manutenção e serviço de quarto. Outro grande atrativo é a possibilidade de trocar com outra empresa do grupo as semanas de hospedagem no empreendimento por pontos que podem ser convertidos em viagens nacionais ou internacionais.

Em que pese todas as propagandas do Reserva Pirenópolis, houve reação de parte da população local por conta da grande área que foi desmatada e, também, pela sua localização, já que se encontra em uma região bastante povoada na cidade e quando os veículos que o acessam estiverem na via pública poderá haver transtornos para a vizinhança.

O empreendimento apresentou também um estudo de impacto de trânsito que calculou que, na lotação máxima, 1088 veículos transitarão pela avenida Meia Lua, mas concluiu que não haveria assim transtornos. Fundamentou-se no que chamou de “literatura técnica especializada” para assegurar que apenas 20% das viagens ocorrerão no horário de pico e que, portanto, somente 217 viagens se dariam entre as 17h e 18h. Essa constatação parece equivocada, pois existem horários pré-fixados de *check in* e *check out*, e é certamente nesses horários que possivelmente se darão o maior fluxo de veículos. Também deveria ser levado em consideração que na via que dá acesso ao CTI transitarão não apenas os veículos dos que ali se

hospedarão, mas também dos que se dirigem ao populoso setor do Alto do Bonfim, ao Parque Estadual dos Pireneus e às cachoeiras, bares e restaurantes da localidade.

A imagem abaixo (Figura 30) mostra bem onde o empreendimento está localizado na cidade, vendo-se na parte de baixo da figura o adensado setor Alto do Bonfim bem como sua proximidade do centro histórico:

Figura 30 – Reserva Pirenópolis inserido na cidade.



Fonte: Processo Judicial nº 5371418-52.2022.8.09.0126

Outro empreendimento turístico/hoteleiro que merece ser analisado é o Pyrenéus Residence, que tem previsão de 150 flats com 3.900 frações imobiliárias com área total construída de 8.984,70m<sup>2</sup> em terreno de 30.000m<sup>2</sup>. A empresa responsável é a GAV Empreendimentos Imobiliários. Embora tenha um tamanho bem inferior ao Reserva Pirenópolis, esse CTI também levantou muita polêmica na cidade devido à sua localização nas proximidades de um importante curso d'água e por se servir, como via de acesso, do anel viário da cidade, que é bastante utilizado por moradores do setor Alto do Bonfim, além de servir de acesso ao trânsito pesado dos caminhões que transportam o material coletado das pedreiras de quartzito ali próximas.

A figura 31 traz uma perspectiva de como será o Pyrenéus Residence quando as obras estiverem concluídas. Mostrando que o único acesso ao seu interior será pelo anel viário mencionado:

Figura 31: Maquete virtual do Pyrenéus Residence



Fonte: <https://opopular.com.br/economia/pirenopolis-recebera-3-novos-grandes-resorts-1.2382788>

A questão de onde serão construídos os dois CTIs acima mencionados trouxe muita controvérsia para a cidade. Os dois estão localizados em zonas adjacentes do Município e em considerável proximidade um do outro, pois o Reserva Pirenópolis fica na avenida Meia Lua e o Pyrenéus Residence no anel viário, ambos no setor Alto do Bonfim. A questão é que, como ambos estão localizados em área mais afastada no centro histórico, provavelmente quem neles estiver hospedado necessitará de veículos automotores para se deslocar até a parte da cidade onde estão os atrativos turísticos, além de bares e restaurantes.

As vias, entretanto, são estreitas e mal conservadas. A sinalização de trânsito deficiente e não há espaços destinados a estacionamentos públicos ou privados. Tudo isso poderá impactar fortemente sobre o modo de vida local, ainda mais se for considerado tratem-se de *flats* comercializados no sistema de multipropriedade, regime que força sua ocupação em tempo integral para não desperdiçar a escala de utilização dos proprietários e ainda quitar as despesas com a manutenção do condomínio.

Tamanha inquietação da população local acabou em uma ação judicial. Foi proposta por diversos cidadãos residentes em Pirenópolis uma ação popular contra o Município de Pirenópolis e as empresas Sintesi Empreendimentos Imobiliários Ltda e GAV Pirenópolis Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., objetivando a suspensão das licenças e alvarás de construção expedidos para esses empreendimentos, posto que irregulares, com a imediata paralisação das obras, via medida liminar, até o julgamento da ação.

Esse processo judicial ainda está no início e certamente que a produção de provas no futuro trará novos elementos que possam ou não comprovar se os autores estão com a razão. O aprofundamento dessa discussão, no entanto, escaparia aos objetivos deste trabalho, que se limita ao Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*. Mas apenas com o objeto de melhor fundamentar o presente tópico, na ação judicial nº 5371418-52.2022.8.09.0126, que tramita na Vara das Fazendas Públicas da Comarca de Pirenópolis, alega-se que tanto o Reserva Pirenópolis e Pyrenéus Residence estão na Zona de Proteção Paisagística e isso contraria a legislação municipal, principalmente a Lei nº 142/1982, que dispõe sobre o zoneamento de usos do solo urbano.

Haveria então vedação à construção de empreendimentos de grande porte e acima da taxa de ocupação prevista em lei, sendo a área máxima para condomínios horizontais de 4.000 metros quadrados e os empreendimentos possuem 121.379 m<sup>2</sup> (Reserva Pirenópolis) e 30.000 m<sup>2</sup> (Pyrenéus Residence). Não bastasse isso, a licença ambiental do Reserva Pirenópolis é diferente da construção que está na planta, motivo pelo qual a Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável teria aberto um processo para cancelamento da licença, com a expedição de uma recomendação para que o Município de Pirenópolis se abstivesse de renovar o alvará do empreendimento. Sobre o Pyrenéus Residence, a discussão abrange também divergência entre a construção que começou a ser realizada e a planta do projeto, que prevê apenas a construção no térreo.

Por fim, em uma decisão proferida no dia 31/03/2023, a Juíza de Direito da Vara das Fazendas Públicas da Comarca indeferiu o pedido de tutela antecipada, autorizando assim o prosseguimento das obras dos dois empreendimentos.

Contrariamente ao que ocorre com o Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, o Reserva Pirenópolis e o Pyrenéus Residence, a obra do Mandala dos Pireneus Eco Village não foi discutida judicialmente e nem provocou manifestação contrária da população local. Pode ter passado incólume porque está sendo construído onde há tempo existia a Pousada Mandala ou porque seu lançamento se deu em plena pandemia da COVID-19, mas o fato é que não se trata de um projeto pequeno.

Agrava a questão o fato de estar localizado nas proximidades do centro histórico da cidade, na avenida Sizenando Jayme que, ressalte-se, não tem saída, terminando logo após o complexo. O empreendimento é um CTI no estilo dos demais e foi lançado pela WAM Comercialização em parceria com o Grupo Villa Hotéis. Quando finalizado terá 544 apartamentos em 17 torres com 13.500 frações imobiliárias. A figura abaixo bem ilustra como será esse empreendimento quando estiver plenamente em atividade:

Figura 32: Maquete virtual do Mandala dos Pireneus Eco Village



Fonte: <https://wamcomercializacao.com/empreendimentos/mandala-do-pireneus-eco-village>

O CTI terá espaço *teen*, academia, piscinas adulto e infantil e, conforme a propaganda, uma vista para a Serra dos Pireneus, além de dois parques aquáticos, *playground*, saunas, *spas* integrados com *jacuzzi*, sala de massagem, academias, bares e um restaurante.

Pelo que se nota ao analisar a chegada dos CTIs em Pirenópolis, é que parecem ser atraídos principalmente pela facilidade na aprovação de seus projetos junto aos órgãos públicos, que assim como ocorreu com o Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, deixou de exigir em todos os demais os estudos de impacto.

O poder público, ao que tudo indica, visa primordialmente a geração de empregos e a circulação de riquezas na cidade. Mas a gestão pública não pode ser imediatista, tem que planejar cada ato administrativo com vistas a médio e longo prazo. Note que tanto a Reserva

Pirenópolis quanto o Pyrenéus Residence estão localizados muito próximos um do outro, os veículos que desejarem acessá-los terão que utilizar a mesma via e ainda encontrarão o trânsito pesado dos residentes no setor Alto do Bonfim e dos caminhões que servem às pedreiras, além dos turistas que se dirigem ao Parque dos Pireneus e às cachoeiras e demais empreendimentos de lazer da região.

Então é de se indagar: como ficará o trânsito após a inauguração de todos esses megaempreendimentos? Serão milhares de carros a mais nas ruas estreitas da cidade. Isso será viável? Essa lógica de deferir alvarás sem os critérios técnicos exigidos pela legislação com a intenção de gerar divisas e empregos pode estar equivocada. É preciso mais estudos técnicos para conhecer a capacidade do Município e o preço que custará aos cofres públicos a aumento da infraestrutura urbana visando acolher esses CTIs que ora se instalam.

Na figura 33, percebe-se a localização dos quatro CTIs e pode-se notas o quanto estão próximos ao aglomerado urbano da cidade. O nº 1 é o Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, o nº 2 é o Mandala dos Pireneus Eco Village, o nº 3 é o Pyrenéus Residence e o nº 4 é o Reserva Pirenópolis. Não é difícil a um observador leigo perceber que eles estão quase que alinhados entre si, o que significa que alimentarão o fluxo do tráfego de veículos em direção ao centro da cidade. Não bastasse isso, sua proximidade com o populoso setor Alto do Bonfim, o mais densamente povoado da cidade, certamente que impactará negativamente no trânsito de veículos automotores, piorando a qualidade de vida dos que ali vivem. O nº 2 bem demonstra como o Pyrenéus Residence está localizado no anel viário da cidade, que conforme dito anteriormente, é uma das vias de acesso ao Alto do Bonfim e ainda serve para transporte das pedras extraídas das pedreiras.

Figura 33: localização dos CTIs



Fonte: Google Earth com modificações feitas por Adriano César Curado (2023)

Só a título de exemplificação, imagine que na região se instale, por exemplo, uma boate. A princípio será bom para a arrecadação de impostos, para a geração de empregos, para movimentar bares e restaurantes. Ocorre que logo surgirão problemas advindos da migração de mão de obra, aumento no índice de criminalidade, engarrafamento no trânsito e por aí vai. Isso fará com que o Município tenha que gastar mais verba pública para suprir os problemas advindos desse súbito aumento populacional. Será que compensará?

Pensando agora na cidade de Pirenópolis, que é relativamente pequena e possui uma limitada infraestrutura e capacidade de receber seus visitantes: o vertiginoso aumento de turistas que a ela certamente irão, por conta da abertura de 1.430 novos *flats*, não impactará negativamente na prestação de serviços? Imagine como será tomar um café da manhã em uma padaria ou encontrar uma vaga para estacionamento.

## **CAPÍTULO III**

### **3. OS LUGARES TURÍSTICOS DA CIDADE DE PIRENÓPOLIS: AS MUDANÇAS NA DINÂMICA DO DESTINO TURÍSTICO**

As alterações na dinâmica de Pirenópolis, enquanto destino turístico, podem ser notadas com a aprovação do projeto do CTI aqui estudado, o que desencadeou o início das obras e, por consequência, uma série de reações adversas. Para se buscar compreender o que ocorreu até que o poder público, nas esferas municipal, estadual e federal, aprovasse os projetos apresentados, apesar dos protestos de parte da população local, necessário se faz analisar juridicamente a aprovação do empreendimento à luz da legislação.

Diante de possíveis irregularidades, a exemplo da dispensa de realização prévia do EIA/RIMA, EIT e EIV, sucederam-se ações judiciais para tentar impedir o andamento das obras.

Interessante observar igualmente de que forma a mídia abordou a questão e também como se omitiu. Quase todo material de pesquisa foi encontrado na rede social Facebook, sítio virtual onde se criaram comunidades com a finalidade de oposição à instalação de CTIs em Pirenópolis.

Em outro momento da pesquisa, buscou-se descobrir quais os possíveis reflexos que a aprovação do CTI, sem os estudos acima mencionados, provocará na rotina de Pirenópolis. E para se descobrir isso, optou-se por registrar o trânsito de veículos automotores que chegavam na cidade para comemorar a passagem do ano de 2022 para 2023.

#### **3.1 ANÁLISE JURÍDICA DA APROVAÇÃO DO CTI EM PIRENÓPOLIS CONSIDERANDO A LEGISLAÇÃO EM VIGOR**

No final da década de 1980, instalou-se na cidade de Pirenópolis uma pousada com 29 chalés distribuídos em uma grande área verde, com piscina e restaurante. Tratava-se da Quinta Santa Bárbara, um local muito frequentado por moradores do Distrito Federal e constantemente associado à imagem de romantismo e sossego. Ali inclusive se tornou ponto de encontros culturais em Pirenópolis, com biblioteca voltada para divulgar os autores locais e saraus com música e literatura, tendo até ocorrido em seu restaurante a primeira reunião da Academia Pirenopolina de Letras, Artes e Música (APLAM), em 1994. Com o tempo, entretanto, a

pousada deixou de receber melhorias e sua estrutura se deteriorou até fechar em definitivo na data de 07/06/2015.

Antes disso, entretanto, a empresa que administrava o empreendimento, Quinta Empreendimentos Turísticos Ltda-ME, protocolou no Município de Pirenópolis em 20/08/2014 um requerimento para a construção de um condomínio de apartamentos tipo *flats*, com área total de 22.824,26m<sup>2</sup>, na Rua do Bonfim, nº 01, centro histórico de Pirenópolis, o que gerou o processo administrativo nº 4.200/2014, tendo por objeto a expedição de alvará de licença para a edificação de 266 unidades imobiliárias.

Paralelamente, foi protocolado requerimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), por se tratar de imóvel localizado no centro histórico, que tem seu conjunto arquitetônico, urbanístico, paisagístico e histórico tombado pela União, visando autorização para construção. E isso por força dos artigos 17 e 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, que assim dispõem:

Art. 17. As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.

Parágrafo único. Tratando-se de bens pertencentes à União, aos Estados ou aos municípios, a autoridade responsável pela infração do presente artigo incorrerá pessoalmente na multa.

Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

Após análise da documentação, no entanto, o Iphan indeferiu o pedido através do Parecer Técnico nº 012/2014-E TEC-Pirenópolis e o processo foi arquivado. A fundamentação para o indeferimento foi técnica, já que a proposta apresentada pelo empreendimento previa uma taxa de ocupação de 30%, entretanto, a Portaria Iphan nº 02/1995, que normatiza o conjunto histórico de Pirenópolis, estabelece uma taxa de ocupação máxima de 10%.

O croqui abaixo, elaborado pelo Iphan, mostra que o empreendimento está todo localizado dentro do centro histórico da cidade de Pirenópolis. O perímetro tombado está contornado de vermelho, enquanto que seu entorno, de azul.

Figura 34 – Croqui do local do CTI.



Fonte: Iphan, 1997.

Por conta disso, à empresa não restou outra saída que iniciar novo processo administrativo, nº 02498/2014, atendendo aos requisitos técnicos que lhe foram impostos e obtendo, finalmente, o deferimento de seu pedido de intervenção no imóvel, através do Parecer Técnico nº 006/2015, que resumidamente estipulou: edificação de oito blocos residenciais de dois pavimentos, observando a altura máxima de 8,5 metros, cada bloco com 24 apartamentos, totalizando 192 unidades tipo *flat service*, de um e dois quartos. Além dos blocos residenciais, o projeto ainda contempla mais cinco blocos de áreas administrativas, de lazer e entretenimento, com café cultural, recepção, administração, sala de eventos para oitocentas pessoas, restaurante, bar, cozinha industrial, salão de jogos, academia, vestiários, *decks* de lazer, quatro piscinas, brinquedoteca, *playground*, quadra poliesportiva, 181 vagas para estacionamento de veículos, governança, rouparia, almoxarifado, manutenção, vestiário e refeitório para funcionários, área de locais de compras, sala de subestação de energia e de grupo gerador, sala de lixo, área de carga e descarga e posto de atendimento médico.

A figura 35, elaborada pelo Quinta Santa Bárbara Eco *Resort* e juntada no mencionado processo administrativo nº 02498/2014, que tramitou no Iphan, mostra a proximidade do empreendimento da igreja de Nosso Senhor do Bonfim:

Figura 35: Maquete virtual do CTI inserido na paisagem



Fonte: processo administrativo nº 02498/2014/IPHAN

Interessante observar que, conforme consta na Certidão de Matrícula emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Pirenópolis, o projeto original previa a construção de vinte blocos com 240 apartamentos de um dormitório apenas. O Iphan condicionou a aprovação do projeto à redução da área construída, restando assim oito blocos para abrigar 192 unidades, de um e dois quartos.

De posse do parecer favorável do Iphan, a empresa juntou ao protocolo da Secretaria Municipal do Meio Ambiente um ofício seguido de documentação e solicitou a expedição de licença ambiental para a instalação do novo empreendimento imobiliário. Ela já tinha em mãos a Certidão de Uso do Solo emitida pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e o Alvará de Construção nº 009/2015, emitida pela Secretaria de Finanças, após o tramitar do processo administrativo nº 4.200/2014. Aliás, desse processo foi possível extrair alguns dados interessantes:

Figura 36 - Quadro de tabela de metragem do CTI

Área total do terreno:	60.614,52m <sup>2</sup>
Área total construída:	12.771,78 m <sup>2</sup>
Área total privativa:	8.890,88 m <sup>2</sup>
Área total comum:	3.880,90m <sup>2</sup>
Área de ocupação (9,85%):	5.970,47m <sup>2</sup>
Área permeável (73,28%):	44.419,53m <sup>2</sup>
Endereço:	Rua do Bonfim, nº 01, Pirenópolis/GO

Fonte: Organização de Adriano César Curado (2023)

É justamente nesta fase de tramitação da documentação administrativamente aprovada que começaram os embates judiciais. A Secretaria Municipal do Meio Ambiente liberou a licença ambiental sem a realização de audiência pública com a população e sem realizar o prévio Estudo de Impacto Ambiental (EIA), o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), o Estudo de Impacto de Trânsito (EIT) e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com fundamento de que não havia previsão expressa de sua necessidade no Plano Diretor (Lei Complementar Municipal nº 02/2002) e porque a área não possuía mais de 100 hectares. Na fundamentação da emissão da licença ambiental, chegou-se a afirmar que “o empreendimento não é de significativo impacto ambiental”, de acordo com o que consta no Despacho nº 01/2015 da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, emitido no procedimento administrativo nº 201500012.

O empreendedor que deu início às obras de edificação de um complexo tão avantajado em pleno centro histórico de uma cidade como Pirenópolis usou como argumentação para se eximir de elaborar um estudo técnico dos possíveis impactos ambientais a alegação de falta de previsão legal. Deixando um pouco de lado a fria interpretação dos termos constantes na legislação sobre o assunto, é imprescindível a análise pelo viés do social, ou seja, se essa alteração no cenário local poderia alterar a qualidade de vida das pessoas que ali moram ou ali frequentam. Se desse repentino adensamento populacional poderá advir resultados negativos para o cotidiano urbano a exemplo de alagamentos, reflexos no nível do aquífero, contaminação da fauna subterrânea, a qualidade do ar e outros. Se tamanha concentração de gente em um local antes com pouco movimento trará riscos ao meio ambiente em proporções tais que modifiquem a qualidade de vida. Muito além de uma questão legal, a questão deve ser tratada como humanitária.

Parece não estar em sintonia com os preceitos da Constituição Cidadã a imposição de um complexo de tamanha magnitude à sociedade e sequer ouvi-la sobre o que pensa ou planeja. Por tudo isso é que, bem além das previsões legais constantes na legislação infraconstitucional, a questão deveria ter sido abordada com respaldo na Constituição Federal, que traz em diversos dispositivos ali elencados a expressão: “participação social”. A imagem 37 bem ilustra o tamanho das instalações do CTI e pode dar uma noção de possível impactos na região onde está localizado:

Figura 37 – O interior do Quinta Santa Bárbara Eco Resort



Fonte: processo administrativo nº 02498/2014/IPHAN

Cabe aqui discorrer sobre a proteção ao meio ambiente no Brasil, e falar desse assunto indiscutivelmente leva à pioneira Lei nº 6.938/81, que é vanguardista em unificação na normatização do tema, uma vez que anteriormente imperavam leis esparsas sobre o assunto. Ela surgiu devido à pressão internacional sobre o Brasil, que desmatava seus biomas descontroladamente para expandir as fronteiras agrícolas. E vale mencionar a importância de se conceituar o meio ambiente, conforme consta expressamente em seu artigo 3º, inciso I: “meio ambiente, o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”. Mas há também quem critique tal conceito por achá-lo técnico demais, como é o caso de Rodrigues (2005, p. 65):

O conceito da lei 6.938/81 não é um primor de clareza ao leitor que desconhece a linguagem técnica. Tentando traduzir o conceito ao linguajar comum, podemos dizer que proteger o meio ambiente significa proteger o espaço, o lugar, o recinto que abriga, que permite e que conserva todas as formas de vida. Entretanto, esse espaço não é algo simples, senão porque é a resultante da combinação, relação e interação de diversos fatores que nele se situam e que o formam: os elementos bióticos e abióticos. Assim, o meio ambiente corresponde a uma interação de tudo que, situado nesse espaço, é essencial para a vida com qualidade em todas as suas formas. Logo, *ipso facto*, a proteção do meio ambiente compreende a tutela de um meio biótico (todos os seres vivos) e outro abiótico (não vivo), porque é dessa interação, entre as diversas formas de cada meio, que resulta a proteção, abrigo e regência de todas as formas de vida.

De qualquer forma, deve ser lembrado a importância da Lei nº 6.938/1981, que instituiu a Política Nacional de Meio Ambiente e criou a avaliação de impacto ambiental e o licenciamento ambiental como instrumentos a serem observados para que se instalassem obras

ou atividades potencialmente poluidoras. Isso é puramente prevenção e visa não deixar que uma obra ou atividade impacte negativamente sobre o meio ambiente.

A Lei nº 6.938/1981 foi regulamentada pelo Decreto nº 88.351/83, que por sua vez condicionou a avaliação de impactos ambientais ao licenciamento ambiental, dando poderes ao Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama) de editar resoluções. Atendo-se ao caso aqui tratado, o EIA passou a ser exigido com base na Resolução nº 001/1986 do Conama, mais especificamente no artigo 2º, inciso XV: “Projetos urbanísticos, acima de 100 ha, ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério do Ibama e dos órgãos municipais e estaduais competentes.” Nos ensinamentos de Milaré (2001, p. 320):

Como modalidade de Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) é hoje considerado um dos mais notáveis instrumentos de compatibilização do desenvolvimento econômico-social com a preservação da qualidade do meio ambiente, já que deve ser elaborado antes da instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação, nos termos do art. 225, § 1º, IV, da Constituição Federal de 1988.

De fato, mais tarde o instituto do impacto ambiental foi elevado ao *status* constitucional ao ser recepcionado pelo artigo 225, § 1º, inciso IV, da Constituição Federal de 1988, que passou a prever que incumbe ao Poder Público exigir, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente “estudo prévio de impacto ambiental”. Assevera Sarlet *et al* (2021, p. 1134):

Ademais, o estudo prévio de impacto ambiental também se revela como um importante instrumento de acesso da sociedade à informação ambiental e controle de obras e atividades poluidoras, na medida em que, como a própria norma constitucional enuncia expressamente, o Estado possui o dever de assegurar a sua publicidade.

Salutar mencionar que, embora EIA e RIMA possam parecer institutos idênticos, são distintos entre si. Machado (2009, p. 231) diz que o “estudo é de maior abrangência que o relatório e o engloba em si mesmo”. Já Milaré (2001, p. 321) diz que o RIMA “destinando-se especificamente ao esclarecimento das vantagens e consequências ambientais do empreendimento, refletirá as conclusões daquele”. O mesmo autor, em apertada síntese, nos dá a definição do EIA como sendo “procedimento administrativo de prevenção e de monitoramento dos danos ambientais” (MILARÉ, 2001, p. 322).

O instituto jurídico do estudo de impacto ambiental foi também consagrado no Princípio 17 da Declaração do Rio 1992 no seguinte teor: “avaliação do impacto ambiental, como instrumento nacional, deve ser empreendida para atividades planejadas que possam vir a ter

impacto negativo considerável sobre o meio ambiente, e que dependam de uma decisão de autoridade nacional competente” (CETESB, 1992, p. 86).

Analisando o presente caso, notam-se equívocos gritantes na interpretação dos entes públicos no que concerne à ausência de exigência do EIA/RIMA antes da execução das obras do CTI. Primeiramente, tem-se o parecer polêmico da Secretaria Municipal do Meio Ambiente que afirmou de forma expressa não ser o empreendimento de grande impacto ambiental. Depois, há a omissão da própria Secretaria de Meio Ambiente do Estado de Goiás que, ao delegar ao Município as atribuições de concessão de licenças, deixou de fiscalizar a forma como esse documento é emitido, não intervindo na fundamentação dos pareceres técnicos, por mais absurdo que estes poderiam parecer.

Em nível federal, o Iphan, embora tenha manifestado inicialmente sua preocupação com o meio ambiente, não interviu no feito assim que concedeu seu parecer técnico autorizativo da obra, exercendo o poder fiscalizatório que lhe é inerente. Não há também qualquer tipo de intervenção do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama) no feito, e vale mencionar que, apesar de ser da competência do mesmo conceder licença para obras e serviços de interessa apenas da União, nota-se que ele possui competência supletiva para fiscalizar empreendimentos e atividades com significativo impacto ambiental, nacional ou regional. E para finalizar esse raciocínio, lembre-se que a Constituição Federal consagrou, em seu artigo 23, que todos os entes federativos (União, estados e municípios) possuem competência material comum, ou seja, responsabilidade solidária, para atuar na proteção ambiental.

Em relação ao Estado de Goiás, entretanto, uma ressalva deve ser feita. Na data de 10/02/2017, a Secretaria de Meio Ambiente, Recursos Hídricos, Infraestrutura, Cidades e Assuntos Metropolitanos lavrou o Auto de Advertência nº 4746 Série B, solicitando que o empreendedor apresentasse projeto específico da construção de lagos na área de voçoroca e da erosão localizada na Pousada Quinta Santa Bárbara, de acordo com o que foi apresentado no Processo nº 16.282/2014, e também a licença ambiental emitida pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente. Ocorre que essa fiscalização não teve maiores desdobramentos, tendo em vista que não foi realizada averiguação no local, contentando-se apenas com fornecimento da documentação pelo empreendedor, arquivando-se de consequência os autos.

Importante mencionar a Resolução n 001/1986, do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), que em seu artigo 2º, inciso XV, assim estabelece:

O CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE - CONAMA, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 48 do Decreto nº 88.351, de 1º de junho de 1983,

para efetivo exercício das responsabilidades que lhe são atribuídas pelo artigo 18 do mesmo decreto, e Considerando a necessidade de se estabelecerem as definições, as responsabilidades, os critérios básicos e as diretrizes gerais para uso e implementação da Avaliação de Impacto Ambiental como um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente, resolve:

Art. 1º Para efeito desta Resolução, considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:

I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

II - as atividades sociais e econômicas;

III - a biota;

IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;

V - a qualidade dos recursos ambientais.

Art. 2º Dependerá de elaboração de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental - RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente, e da Secretaria Especial do Meio Ambiente - SEMA em caráter supletivo, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como:

[...]

XV - Projetos urbanísticos, acima de 100 ha ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA e dos órgãos estaduais ou municipais;

Voltando ao caso presente, em que pese a interpretação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente de que, pelo fato de a área onde se pretende instalar o empreendimento ter a metragem abaixo de 100 hectares é dispensável o EIA/RIMA, deveria ter observado a segunda parte do inciso XV da Resolução, ou seja, “área considerada de relevante interesse ambiental.” No local restou comprovada a existência de três nascentes d’água, sendo, portanto, área de relevante interesse ambiental ou ecológico, inclusive definida na Lei Estadual nº 14.247/2022, que institui o Sistema Estadual de Unidades de Conservação no Estado de Goiás:

Art. 14. Constituem o grupo das unidades de uso sustentável as seguintes categorias de unidade de conservação:

I – Área de Proteção Ambiental – APA;

[...]

Art. 18 – As Áreas de Relevante Interesse Ecológico – ARIE’s são áreas em geral de pequena extensão, com pouca ou nenhuma ocupação humana, que abriguem características naturais extraordinárias e/ou exemplares raros de biota regional, e tem como objetivo manter os ecossistemas naturais de importância regional ou local e regular o uso admissível dessas áreas, procurando compatibilizá-lo com os objetivos de conservação da natureza.

§ 1º - A ARIE é constituída por terras públicas ou privadas.

§ 2º - Havendo incompatibilidade entre os objetivos da área e as atividades privadas, a área deve ser desapropriada de acordo com o que dispõe a Lei.

§ 3º - Respeitados os limites constitucionais, podem ser estabelecidas normas e restrições para a utilização de uma propriedade privada localizada em uma ARIE.

§ 4º - Nas áreas sob propriedade privada cabe ao proprietário estabelecer as condições para pesquisa e visitação pelo público, observadas as exigências e restrições legais.

É importante para este estudo fazer um breve histórico de como surgiu a necessidade de

estudo de impacto ambiental em nossa legislação. Com inspiração na *National Environmental Policy Act*, dos Estados Unidos da América, uma legislação de 1969, a Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) foi trazida ao nosso ordenamento jurídico com a Lei nº 6.803/1980, que “dispõe sobre as diretrizes básicas para o zoneamento industrial nas áreas críticas de poluição.” Ainda era uma Lei muito limitada, pois condicionava seu alcance a polos petroquímicos, cloroquímicos, carboquímicos e instalações nucleares. Mas foi com a Lei nº 6.938/1981, que trata de Política Nacional do Meio Ambiente, que a AIA cresceu em importância e ganhou nova função, tornando-se instrumento da política nacional do meio ambiente, mas agora sem limitação ou condição, passando a ser exigida para quaisquer projetos.

Essa lei é considerada um divisor de águas do ambientalismo brasileiro, e sua regulamentação passou a ser feita pelo Decreto nº 88.351/1983, que juntou a avaliação de impactos ambientais aos sistemas de licenciamento, dando ao Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) competência para baixar resoluções para “fixar os critérios básicos segundo os quais serão exigidos estudos de impacto ambiental para fins de licenciamento” (artigo 48) (MILARÉ, 2001).

Posteriormente, o Decreto nº 88.351/1983 foi substituído pelo Decreto nº 99.274/1990. Mas as atribuições do Conama continuaram as mesmas, e, inclusive, é com base na competência que lhe foi outorgada, que se regulamentou o licenciamento de obras e atividades mediante avaliação de impacto ambiental. Na Resolução nº 01/1986, como citado acima, constou que dependerá de elaboração de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, dentre outras, a dos projetos urbanísticos “acima de 100 ha” ou “em áreas consideradas de relevante interesse ambiental”.

No presente caso, considerando-se que a área de instalação do CTI é uma Área de Proteção Ambiental, ainda que as construções guardem o distanciamento que a lei exige, imprescindível que a Secretaria Municipal do Meio Ambiente houvesse exigido os estudos relativos aos impactos ambientais antes de emitir a autorização para o início das obras. “Toda vez que se deixar de exigir o Estudo de Impacto Ambiental, quando devido, passa a haver um prejuízo potencial para as unidades de conservação da área de influência do projeto.” (MACHADO, 2009, p. 240).

A justificativa para a não realização do EIA e do EIV foi a ausência de previsão expressa no Plano Direto, que é a Lei Complementar Municipal nº 02/2002, que por sinal se encontra bem defasado, pois está em vigor há duas décadas, conforme previsão no artigo 40, §3º, da Lei Federal nº 10.257/2001, que prevê que o mesmo deverá ser revisto a cada dez anos. Ocorre que

o silêncio da legislação não dispensa os mencionados estudos, uma vez que os mesmos estão previstos no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), no seguinte sentido:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

[...]

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

[...]

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

[...]

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

III – planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

[...]

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Importante ressaltar, inclusive, o que diz o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012):

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

[...]

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

Restou devidamente comprovado por laudos periciais, e inclusive foi admitido pelo CTI, que na região há três nascentes d'água e também se caracteriza área de veredas, formando-se

ali a nascente do Córrego da Prata. Por tudo isso, não se compreende o motivo pelo qual a Secretaria Municipal do Meio Ambiente dispensou o EIA/RIMA. Segundo Gaio *et al* (2012):

A licença ambiental é instrumento inserido na Política Nacional do Meio Ambiente e que objetiva autorizar a localização, instalação e operação de empreendimento pretendido pelo particular ou pelo Poder Público, além da avaliação do seu potencial caráter degradador do meio ambiente e do estabelecimento de exigências restritivas e condicionais e de medidas mitigadoras e compensatórias para a proteção ambiental. A exigência do licenciamento ambiental é operacionalizada por meio de um procedimento administrativo complexo, que tramita perante órgão público integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente [SISNAMA].

No processo de licenciamento ambiental, conforme dito, houve a afirmativa de que o CTI não é um empreendimento de significativo impacto ambiental, mas para aferir isso, por óbvio, nada melhor que a elaboração do EIA/RIMA, ocasião em que minuciosos estudos técnicos seriam capazes de dar fundamentação para o licenciamento ambiental pleiteado. Some-se a isso o curtíssimo tempo de tramitação do procedimento administrativo de licenciamento ambiental, qual seja, de 24 de março a três de setembro de 2015. Mirra (2002, p. 04), fala que o EIA/RIMA é de significativa contribuição para:

estabelecer um tempo distinto, e necessariamente mais demorado, para a aprovação de projetos de empreendimentos que, apesar de relevantes para ao desenvolvimento econômico e social e benéficos a curto e médio prazo, poder ser também danosos à qualidade de vida e ao bem-estar da coletividade a longo prazo – incluindo futuras gerações.

A preocupação com os prévios estudos de impacto ambiental antes de se começar um empreendimento, mormente um de grande porte quanto o Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, faz sentido na medida em que se quer aferir a viabilidade socioambiental da obra que tem um significativa potencial poluidor.

Da mesma forma, a consulta popular teria sido importantíssima para ouvir os moradores locais sobre a instalação de um CTI no centro histórico da cidade. A Constituição Federal eleva a participação popular ao patamar de direito fundamental do cidadão, principalmente no que concerne à liberdade de opinião.

Vale inclusive ressaltar que o artigo 5º, inciso LXXIII, da Carta Magna dá legitimidade a qualquer cidadão para propor uma ação popular que vise anular ato lesivo, dentre outros, ao meio ambiente. Quando foi proposta uma ação dessa natureza contra o CTI, seu objeto era justamente a anulação de todos os procedimentos administrativos que tramitaram nos órgãos do Município de Pirenópolis e que, ao final, autorizaram o início das obras sem observar a exigência legal dos estudos de impactos e da consulta popular. Ensina-nos Paula (2007, p. 170) que “assume importância a participação popular no debate com os municípios, em razão da

competência que lhe foi conferida pela Constituição para legislar em matéria ambiental”.

Além da ausência do EIA/RIMA e da consulta popular, também não foi realizado o EIV antes de autorizar o início das obras do CTI.

É oportuno igualmente traçar algumas diretrizes sobre a política de desenvolvimento urbanos prevista na Constituição Federal para trazer à discussão a importância de se antecipar com estudos prévios de impactos a edificação de um empreendimento dessa magnitude em uma região tão densamente povoada. O artigo 182 da Carta Magna diz que essa política de desenvolvimento urbano tem por objetivo duas vertentes: “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade” e “garantir o bem-estar de seus habitantes”. Visando dar efetividade a essas disposições constitucionais, surgiu o chamado Estatuto da Cidade, que é a Lei nº 10.257/2001, que por sua vez traz as diretrizes gerais para a implementação de uma política urbana voltada para o social.

Nisso merece destaque o artigo 2º, que fala em direito a cidades sustentáveis desde que preservados os direitos à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações (inciso I). E vale destacar também o artigo 4º, inciso VI, que prevê expressamente dois instrumentos importantes de efetivação de política pública: “estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)”.

No caso presente, o CTI deixou de realizar o EIV antes da execução de suas obras e a justificativa foi a ausência de previsão legal no Plano Diretor. Ocorre que há precedentes em tribunais superiores de não dispensar o EIA e o EIV, ainda que não haja previsão em lei local, pois prevalece a norma constitucional prevista no artigo 225, parágrafo 1º, inciso IV; não configurando assim ofensa ao princípio da legalidade.

Mas voltando ao Estatuto da Cidade, os seus artigos 36, 37 e 38 tratam especificamente do EIV na Seção XII, da seguinte forma:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

O nascimento do Direito Urbanístico foi uma revolução no ordenamento jurídico brasileiro e está amplamente ligado à função social da propriedade, que foi alçado ao patamar de norma constitucional pela Constituição Federal de 1988, que assim dispôs expressamente em seu artigo 5º, inciso XXXIII: “a propriedade atenderá a sua função social”. E dentre as formas de implementar essa função social está a criação de certos instrumentos que são capazes de tornar viável sua implantação, a exemplo do EIV e do EIA. Para Silva (2000, p. 48), o Direito Urbanístico “consiste no conjunto de normas que têm por objeto organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade”. Pensando nessa melhoria da qualidade de vida em sociedade é que se buscou implementar, além da mencionada função social da propriedade, um crescimento urbano com equilíbrio. E havendo desarmonia entre o direito individual e ou coletivo, disponibilizaram-se instrumentos intervencionistas para o restabelecimento da paz social.

Neste contexto, salutar mencionar a importância da entrada em vigor da Lei nº 10.257/2001, que veio no intuito de regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que tratam da política urbana. Embora a norma constitucional seja a base sobre a qual o Direito Urbanístico está edificado, ela é generalizada, o que levou à edição do Estatuto da Cidade para melhor implementá-la, com base na função social da propriedade, criando assim diversos instrumentos de salutar importância. E o EIV é um desses instrumentos. Ele visa aferir, através de levantamento de dados técnicos, de que forma um novo empreendimento, ainda que construído em consonância com todas as normas edilícias, irá influir publicamente na região, a exemplo de trânsito, infraestrutura e poluição, ou mesmo se o modo de vida da população local será modificado. Dependendo do resultado na pesquisa, pode ser que o Poder Público tenha que intervir no local, o que acarretaria despesas. A respeito diz Dallari *et al* (2003, p. 294):

Estamos tratando de empreendimentos ou atividades de tal porte ou relevância que podem conturbar o equilibrado andamento de uma região com seu simples surgimento. A Administração Pública, embora não proíba a construção a obra ou exploração a atividade, tenta intervir de maneira a evitar que haja perturbação no cotidiano daqueles que habitam na região ou, pelo menos, tenta amenizar ao máximo a intensidade daquela. Novamente, aqui o Poder Público intervém para limitar a liberdade daquele proprietário da esfera privada, na tentativa de adequar a construção ao meio no qual será inserida, ou vice-versa. É que muitas vezes, por conta do aparecimento de um empreendimento em determinada região, o Poder Público deve aumentar a rede de serviços colocados à disposição no local. Daí a exigência da

elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, previsto no art. 36 da Lei 10.257/2001.

No caso presente, não houve a elaboração de RIV antes de se deferir o pedido de construção do CTI, não se sabendo, portanto, a dimensão das alterações locais que um empreendimento de grande porte causará na região e se o Poder Público será forçado a intervir para amenizar as alterações porventura provocadas quando de sua entrada em atividade. Nesse RIV, obviamente, está inserido o Relatório de Impacto de Trânsito, estudo técnico que visa saber de que maneira, estando o empreendimento em plena atividade, o fluxo de veículos será alterado.

A exigência desse tipo de estudo está no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que assim dispõe em sua Seção XII:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:  
I – adensamento populacional;  
II – equipamentos urbanos e comunitários;  
III – uso e ocupação do solo;  
IV – valorização imobiliária;  
V – geração de tráfego e demanda por transporte público;  
VI – ventilação e iluminação;  
VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

A legislação previu a obrigatoriedade do EIV pautada principalmente na função social que a propriedade deve ter, e isso está alçado ao patamar de princípio constitucional, pois consta expressamente no artigo 5<sup>a</sup>, inciso XXIII, da Constituição Federal. Embora seja livre a uso da propriedade, há limitação dentro de certas restrições como, por exemplo, sua utilização não ocasionar risco às garantias asseguradas à coletividade. Para aferir o uso correto da propriedade, um dos instrumentos é o EIV, que permite um controle preventivo estatal para evitar o desequilíbrio no crescimento das cidades e assim assegurar as mínimas condições de ocupação dos espaços habitáveis. Ferraz (2002, p. 294) bem nos explica sobre a importância desse tipo de estudo:

É que o simples aparecimento de uma obra ou atividade nova pode gerar constrangimentos e/ou distúrbios se construída em determinados locais ou representar uma dimensão considerável. Não só todos os serviços públicos prestados na região (transporte, infraestrutura, saneamento etc.), como também o simples comportamento daqueles que habitam nas proximidades podem ser afetados pela tão-só construção de um empreendimento – repita-se –, ainda que em conformidade com toda a legislação urbanística que disciplina a forma pela qual ele deve ser levado a efeito.

Se dúvidas não restam sobre a importância desse tipo de estudo de impacto, há um entrave legal que vem dificultando sua aplicação. É que o artigo 36 do Estatuto da Cidade estipula que lei municipal:

definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

O Plano Diretor de Pirenópolis (Lei Complementar Municipal nº 02/2002), por sua idade, obviamente, não prevê essa ferramenta. Mas isso não pode ser alegado como impedimento para a exigência do EIV. É que a inércia do Poder Legislativo pirenopolino em regulamentar o mencionado estudo não retira da coletividade o direito de exigir os atributos referentes ao direito de vizinhança. Embora o Estatuto da Cidade disponha que lei municipal deva regulamentar as hipóteses de exigência, no silêncio legislativo, a organização da política de urbanização dos espaços urbanos passa a ser regida pela Lei nº 10.257/2001, que em seu artigo 4º, inciso VI, prevê a utilização desse instrumento.

O que não pode é, sem o EIV, autorizar a construção de um CTI em espaço urbano, ainda mais no centro histórico, que se mostra a princípio inadequado e que poderá impactar no futuro desenvolvimento urbano. Pilotto *et al* (2013, p. 7), no diz que o empreendedor

ao interferir no tecido urbano e se apropriar gratuitamente da infraestrutura instalada provoca, no mais das vezes, externalidades negativas, traduzidas por impactos no meio urbano, que, de ordinário, são suportados pela vizinhança e pela coletividade. Mas, por aplicação do princípio do poluidor pagador (do Direito Ambiental), o empreendedor que produz espaço urbano deve arcar com os respectivos custos das externalidades.

É interessante notar que esses autores ligam o meio ambiente ao impacto no trânsito e isso deve levar a reflexões, pois o aumento excessivo de veículos em vias estreitas, como são as da cidade de Pirenópolis, certamente que causará, dentro outros transtornos, poluição ambiental consistente em elevação dos índices de monóxido de carbono no ar e ainda poluição sonora pelo crescente ruído advindo dos automóveis que certamente transitarão pelo entorno do empreendimento. Considerando que a construção de um CTI com 192 apartamento é

causadora de degradação ambiental, o que pode levar à imputação de uma responsabilidade objetiva visando à reparação dos danos, então nada mais justo que exigir dos empreendedores os estudos de impactos previstos em lei.

### **3.2 AS ABORDAGENS DA MÍDIA: OLHARES PARA O EMPREENDIMENTO QUINTA SANTA BÁRBARA ECO RESORT**

Nesta seção da dissertação, antes de argumentar sobre os posicionamentos na mídia sobre o empreendimento Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, faz-se necessário lembrar que as mídias “estruturam modos de ser, estilos de vida e propagam também conhecimento técnico nas mensagens que se entrelaçam em seu texto promocional” (BEZERRA; PELLERANO, 2018, p. 111). Nesse cenário expressivo, segundo Guareschi e Biz (2017, p. 207), a “informação é poder e soberania”.

Portanto, desde a expedição da documentação autorizativa da obra pela prefeitura municipal, que o Quinta Santa Bárbara Eco *Resort* passou a ser alvo de muita polêmica. Uma longa ação judicial se iniciou para debater as viabilidades do empreendimento, conforme se viu, e por fim as obras foram autorizadas pelo Poder Judiciário. Mas antes mesmo de principiar as lides jurídicas, quando o local começou a ser modificado por maquinário pesado, uma grande mobilização popular se formou para tentar barrar sua edificação.

O primeiro passo do empreendimento para conseguir a expedição do alvará de construção e licença ambiental foi obter antes a aprovação do Iphan, uma vez que as obras seriam realizadas dentro do centro histórico de Pirenópolis, que é um perímetro tombado no âmbito federal. Após diversos entraves, conforme já demonstrado linhas volvidas, o Iphan autorizou o início das obras e essa autorização foi fundamental porque, posteriormente, serviu para embasar a defesa do CTI nas ações judiciais que se seguiram.

Ao emitir documentação afirmando que a obra não impactaria no conjunto arquitetônico, entretanto, o Iphan passou a ser também alvo de protestos da população, levando o arquiteto que a assinou a se explicar ao Jornal Opção em matéria publicada em 02/12/2015 com o título: “Prédio em Pirenópolis não gera impacto no Centro Histórico, afirma Iphan”. Ali o mencionado Instituto explicou que realizou análise técnica do projeto que lhe foi apresentado e concluiu que, do ponto de vista estrutural, não se daria qualquer dano ao patrimônio tombado. De acordo com Teófilo (2015):

O prédio da pousada Quinta Santa Bárbara, em Pirenópolis, não causará impacto algum no Centro Histórico da cidade, de acordo com arquiteto Sílvio Cavalcante, do

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan). “O visual é o mesmo. A construção está dentro da legislação histórica. Não causa impacto nenhum no centro histórico”, disse.

Essa explicação do Iphan é meramente técnica, ou seja, dentro dos critérios de manutenção de um bem tombado como patrimônio nacional, o CTI não impacta a centro histórico e por isso a autorização teve que ser deferida. Essa explicação técnica do Instituto não teve o poder de acalmar os ânimos, e as discussões acaloradas e protestos continuaram na rede social virtual Facebook. De acordo com Hirose (2015):

Moradores de Pirenópolis criaram um perfil no Facebook "Pirisemtimeshare" e um abaixo-assinado na internet, contra a construção de edifícios voltados para a moradia e turismo na cidade. As vendas dos condomínios Estrada Parque dos Pirineus e Quinta Santa Bárbara começam em 2016. Serão 262 apartamentos em uma área de 60 mil metros quadrados, sendo que um dos prédios, será feito em 4,5 mil área tombada.

A figura 37 é de um cartaz virtual publicado em redes sociais virtuais, principalmente o Facebook, bradando contra a instalação dos CTIs na cidade de Pirenópolis, em especial contra o Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, e ocorreu antes que a discussão migrasse para os longos processos judicial.

Na página “Pirisemtimeshare”, já mencionada, aqueles que se opunham à instalação dos CTIs em Pirenópolis protestavam sobre o fato de serem os empreendimentos dotados de infraestrutura própria, como restaurantes e bares, o que levaria seus frequentadores a não frequentarem estabelecimentos similares na cidade. Só que, por outro lado, impactariam negativamente na cidade ao causarem engarrafamentos no trânsito e sobrecarga na rede elétrica, por exemplo. De acordo com Caraívas (2015), em texto publicado na mencionada rede social:

Por oferecer uma quantidade excessiva de apartamentos, com estrutura de cozinha e outras facilidades internas, os usuários praticamente não movimentam a economia local e não respeitam as tradições locais. Estes empreendimentos acabam por ofertar poucos empregos locais, trazem mão de obra especializada de fora e levam pequenos empreendimentos familiares à falência. Nossa cidade é tombada como Patrimônio Histórico Nacional e nosso município pertence à APA (Área de Proteção Ambiental) dos Pirineus, uma unidade de conservação que não permite empreendimentos deste porte, ainda mais sem os estudos de impacto ambiental e de vizinhança. Além disso, já enfrentamos problemas estruturais que comprometem nossa qualidade de vida. E ele tendem a piorar.

Figura 38: Publicação em rede social contra os CTI's



Fonte: <https://pt-br.facebook.com> (2015)

Houve também preocupação ambiental na dita rede social virtual, mormente em relação às ações que pudessem impactar na região onde estão as nascentes d'água e veredas. Isso foi atestado por Costa (2015), que assim se expressou:

No empreendimento do Quinta Santa Bárbara furaram vários poços artesianos e faziam a noite, não sei porquê. Sei que da minha casa se ouvia o barulho do caminhão furando os poços. Agora deve-se monitorar a nascente da vereda que existe no local, caso esta nascente diminua ou se seque a água, será um grave crime ambiental.

Essa preocupação toda dos moradores acabou por gerar matéria publicada no jornal Correio Braziliense, falando das críticas aos projetos já aprovados pelo Município e que poderiam colocar em risco o meio ambiente. De acordo com Augusto e Alves (2015):

Moradores de Pirenópolis (GO) estão mobilizados contra a construção do maior empreendimento imobiliário da região. São dois condomínios de prédios destinados à moradia e ao turismo. Juntos, vão ter 262 apartamentos. Um, com 192 unidades

habitacionais, será erguido no centro histórico. Além de destoar do cenário bucólico de ruas e casas centenárias, os edifícios ameaçam o meio ambiente porque os projetos preveem obra em áreas de nascentes e lagos. A denúncia foi feita pelos integrantes do movimento que tenta conter a empreitada. Eles ainda reclamam da redução do fluxo de água e energia, já escassos na cidade de 22 mil habitantes, a 140km de Brasília.

A imagem abaixo é do início da mencionada matéria que foi publicada no Correio Braziliense e que repercutiu nacionalmente:

Figura 39: Reprodução de matéria publicada no Correio Braziliense



Fonte: <https://www.correio braziliense.com.br> (2015)

É importante constar que, se toda essa repercussão negativa na mídia não teve o poder de barrar o início das obras do CTI, serviu como embasamento para a propositura de diversas ações judiciais, que acabaram por retardar por anos sua inauguração. Também deve ser mencionado, para que dúvidas não restem, que o outro empreendimento combatido, qual seja, Estrada Parque dos Pirineus, não chegou a se efetivar.

### 3.3 REFLEXOS DO EMPREENDIMENTO NA SOCIEDADE PIRENOPOLINA: A FALTA DE ESTUDOS, AS PERDAS E CONTRADIÇÕES

A aprovação de um empreendimento turístico do porte do Quinta Santa Bárbara Eco *Resort* sem prévios estudos de impactos diversos certamente que modificará a rotina da cidade de Pirenópolis. A quantidade de pessoas que visitam o local é bem maior que a capacidade de recebê-los. Isso porque a localidade se tornou um dos pontos turísticos mais propagandeado de Goiás e ainda há a proximidade de cidades como Brasília e Goiânia. Na atualidade, quando ocorrem feriados prolongados ou mesmo por ocasião das festas tradicionais locais, os engarrafamentos no trânsito são frequentes. A figura abaixo registra o exato instante em que visitantes chegam para a comemoração da passagem do ano de 2022 para o de 2023:

Figura 40 - Trânsito parado ao lado da Matriz.



Fonte: Adriano César Curado (2022)

A figura acima foi registrada às 10hs do dia 31 de janeiro de 2022, um sábado, quando a cidade ainda não estava com muitos visitantes. Optou-se, para melhor ilustrar essas ocorrências no trânsito, por fotografias do réveillon de 2022 que pudessem demonstrar diversos locais onde os carros ficavam parados por longo período de tempo sem espaço para movimentação.

Pelo fato de a Prefeitura Municipal haver fechado o acesso dos veículos automotores à

rua do Rosário, o trânsito se direcionou para a rua do Bonfim, sempre muito lento e paralisando também as vias vicinais.

É interessante esse registro para ilustrar que, na atualidade, as vias estreitas de Pirenópolis não comportam mais o fluxo de automóveis que por ali transitam em ocasiões de intensa procura pelos turistas. E um exemplo que merece destaque é o que registra a figura a seguir, que foi tirada às 11hs na rua do Bonfim, mais precisamente nas proximidades de onde está sendo construído o Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*. A mencionada via tem mão única e é o principal acesso ao setor Alto do Bonfim, de maior população da cidade e onde estão instaladas diversas pousadas e casas de aluguel para temporada, além de ser caminho para cachoeiras e para o Parque Estadual dos Pireneus.

No momento do registro fotográfico o trânsito estava totalmente paralisado, por volta de vinte minutos, e os motoristas inquietos aceleravam nervosos os veículos e alguns buzinavam inutilmente. Ao fundo da figura pode-se ver parte da igreja Senhor do Bonfim, valendo ressaltar que à direita é o local de instalação do CTI e o portão principal para acessá-lo. Ou seja, acrescente-se virtualmente à imagem os veículos que possivelmente chegarão à cidade no futuro visando a ocupação das 192 unidades habitacionais em construção, para se ter uma ideia da dimensão do impacto no trânsito.

Figura 41: Trânsito engarrafado na Rua do Bonfim.



Fonte: Adriano César Curado (2022)

Após subir a rua do Bonfim, o trânsito começou a se dissipar porque a região dá acesso a vários locais de hospedagem, mas isso não foi o bastante para resolver o problema. É que os carros que não chegaram às acomodações tiveram que descer a rua Aurora. Essa é uma das principais vias públicas da cidade, local onde se instalaram muitas pousadas, restaurantes, lanchonetes e outros estabelecimentos comerciais, além de conter muitas residências. Trata-se de uma via de mão única e com permissão para estacionamento dos dois lados.

A figura foi registrada às 11h15 e flagrou o trânsito completamente paralisado. Observe-se que, quem desce a rua Aurora e não estaciona, tem duas opções, ou seja, pode seguir à direita pela praça do Coreto e voltar ao setor Alto do Bonfim pela rua Pireneus, ou pode virar à esquerda na estreita travessa Rui Barbosa. No instante do registro da figura abaixo alguns motoristas estavam irritados e alguns buzonavam:

Figura 42: Trânsito parado na Rua Aurora.



Fonte: Adriano César Curado (2022)

Conforme mencionado acima, o engarrafamento que se formou na chegada dos visitantes para o réveillon 2022 também paralisou as vias vicinais da cidade, e por isso foi importante registrar uma dessas vias, sendo escolhida a travessa Rui Barbosa. Estreita e de mão única, ela é o único acesso para o motorista que adentra no centro histórico vindo do setor Alto do Bonfim e segue pela rua Aurora, e também dos prováveis motoristas que sairão do Quinta

Santa Bárbara Eco *Resort*. A figura foi registrada às 11h30 e demonstra quando os veículos deparam com o trânsito paralisado na rua do Bonfim. Aqui a situação é pior, pois, além de não haver um escape, ainda há uma multidão de pedestres transitando em meio aos carros.

Isso se explica porque a travessa Rui Barbosa é uma via estreita, tanto que antigamente era chamada de “beco”, e ali estão instaladas grande quantidade de lojas de artesanato, lanchonetes e galerias. As calçadas têm aproximadamente um metro de largura e por isso não comportam o fluxo de pedestres que por ali transitam diariamente, obrigando as pessoas a se deslocarem perigosamente pela caixa da própria via, o que requer uma atenção redobrada do motorista.

Figura 43: Trânsito engarrafado na travessa Rui Barbosa.



Fonte: Adriano César Curado (2022)

Outro ponto que merece ser ressaltado é a quantidade de visitantes que foram a Pirenópolis para passar o réveillon 2022, considerando que sequer era feriado emendado e já na tarde do domingo, ou nas primeiras horas da segunda-feira, a grande maioria teve que retornar à sua rotina.

Um exemplo da multidão que foi para a cidade pode ser aferido na rua do Rosário, em um trecho que ficou popularmente denominado de rua do Lazer, local exclusivamente de bares

e restaurantes e ponto de encontro de quase todos que visitam a cidade. A figura abaixo foi tirada à 15h do dia 31 de dezembro de 2022 e registra o vai e vem de um considerável aglomerado de pessoas.

A via é fechada para trânsito de veículos e o calçamento foi todo remodelado para permitir que as pessoas por lá transitem com maior segurança. Naquele sábado véspera do *réveillon*, todos os estabelecimentos anunciavam que estavam com lotação esgotada para a virada de ano, só aceitando reservas para o caso de desistências. Durante o dia, as mesas nas calçadas se encontravam ocupadas e no interior dos bares e restaurantes também não havia mais espaço.

Isso ilustra bem como a cidade chegou ao seu limite de hospedagem na virada do ano e não comportava mais visitantes, embora não fosse nenhum feriado prolongado, conforme dito. A figura a seguir foi tirada na rua do Lazer no dia 31 de dezembro de 2023, às 15:15 e mostra a dificuldade de locomoção das pessoas, por conta do excesso de gente, bem como as mesas dos bares e restaurantes nas calçadas com lotação completa:

Figura 44: Rua do Lazer com grande fluxo de turistas



Fonte: Adriano César Curado (2022)

Todos esses transtornos surgidos na cidade, ainda que em uma data atípica como o *réveillon*, demonstram bem a falta ou deficiência dos serviços públicos, quer na melhor organização do trânsito quer na elaboração de políticas públicas voltadas para a implantação de



Analisando esse novo dispositivo legal, no que concerne à previsão legal de instalação de empreendimentos de multipropriedade, é possível descobrir o seguinte no artigo 11:

Art. 11. A Zona de Qualificação e Consolidação Urbana é representada pela área da sede, incluindo o Centro Histórico cuja ocupação urbana encontra-se consolidada concentrando a maior parte das atividades e funções da cidade.

Já o artigo seguinte, qual seja, o nº 12, trata das diretrizes gerais para a Zona de Qualificação e Consolidação Urbana e enumera o que é permitido ou não nessa denominada Zona de Qualificação e Consolidação Urbana, e dentre vários incisos destaca-se o de nº X, que proíbe expressamente “a instalação do empreendimento denominado multipropriedade e demais usos compartilhados congêneres e afins.” Isso significa que, dentro do centro histórico da cidade, se já estivesse o novel Plano Diretor em vigor, o CTI não poderia se instalar na localidade onde atualmente se encontra.

Ainda em análise do Projeto de Lei Complementar Municipal nº 001/2022, o seu artigo 13 define o seguinte: “Centro Histórico é a porção territorial definida pelo perímetro tombado pelo IPHAN em 1989.” E o artigo 14 traça as diretrizes gerais para o centro histórico, destacando-se entre elas a proibição expressa no inciso XIII de “instalação de empreendimento denominado de multipropriedade e demais usos compartilhados e afins.”

Nota-se que o novo Plano Diretor se opõe frontalmente à instalação dos empreendimentos de multipropriedade no Município de Pirenópolis próximo às regiões atualmente habitadas, já que consta a proibição de sua instalação em diversas áreas, embora fora do centro histórico da cidade. Assim se dá na denominada Zona de Ordenamento Controlado I, que o parágrafo único do artigo 15 descreve como sendo aquela que se situa “a oeste da Zona de Qualificação e Consolidação Urbana” e se limita “a oeste e ao sul com a Zona de Ordenamento Condicionado I, tendo como elementos estruturadores a rodovia GO-338, o aeroporto, a E.T.E e o anel viário proposto”.

Na Zona de Ordenamento Controlado II dividida em Norte, Leste e Sul, que abrangem, exemplificando pela importância, o trecho do rio das Almas até o limite do perímetro urbano e a APA dos Pireneus. Na Zona de Ordenamento Condicionado III, prevista no artigo 26, que o seu §1º define como sendo aquela que “tem como característica os terrenos planos, com relevo pouco movimentado e terá o Anel Viário previsto, que ligará as rodovias GO431 com a GO-338, como elemento estruturador.”

Esses empreendimentos são direcionados para a Zona de Ordenamento Condicional I, que o artigo 20 diz que “apresenta restrições de ocupação e edificação”, por se configurar um “espaço territorial de transição rural/urbana” devido ao “distanciamento da malha urbana

consolidada, da fragilidade ambiental e da paisagem, em especial, pela presença de corpos hídricos e de relevos íngremes.” É interessante observar que, embora se preocupe com a “fragilidade ambiental” da região, autoriza que ali se instale, mediante certos critérios de sustentabilidade: a) hotéis, *resorts*, pousadas, multipropriedades e demais usos compartilhados congêneres e afins; b) clubes, parques temáticos e similares; c) campos de golfe; d) condomínios de veraneio e similares.

As políticas públicas têm que ser pensadas com olhos no futuro, sempre com planejamento a longo prazo, e nunca dentro da limitação da brevidade do momento. Voltando para a análise do cenário do *réveillon* 2022, que as figuras bem ilustram, é de se supor que, em menos de uma década, caso não haja um eficaz planejamento da forma como se recebe o turista em Pirenópolis, a cidade ficará inviável. Isso significa que as refeições servidas não serão suficientes, não haverá espaço para todos estacionarem, as pousadas esgotarão suas vagas com meses de antecedência e, como consequência disso tudo, a prestação de serviços ficará por desejar. E quando isso acontece, o local antes badalado e proclamado pela mídia, passará a ser classificado como um espaço ruim e começará a afastar aqueles que o procuram para o lazer ou o ócio.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim, sem o escopo de esgotar o tema, o presente trabalho propôs instigar uma reflexão sobre a necessidade de se observar critérios técnicos na aprovação de empreendimentos de grandes impactos em Pirenópolis, mormente no que concerne aos CTIs.

Além do Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, outros três grandes empreendimentos nesse sistema estão em andamento na cidade e todos eles enfrentam problemas de constituição, quais sejam, ausência de EIA/RIMA, EIV e EIT. A discussão extrapola o canteiro de obras e vai parar nas mídias, principalmente redes sociais, causando alvoroço e temor na cidade, quer por parte da população, quer entre os empresários que exploram outros ramos comerciais. Ainda na reação contra a forma apressada de sua aprovação, as ações judiciais se sucedem, as liminares são concedidas e depois cassadas ou confirmadas. Enquanto isso, as vendas nas ruas da cidade e pela internet não param. Algumas abordagens agressivas vêm provocando outra onda de protestos e pode parar na justiça. Merece ressalva ainda a parte ambiental, que a ausência de estudos de impacto deixou em branco, não se sabendo com certeza as consequências que a utilização dos poços artesianos e das fossas sépticas provocarão no lençol freático.

Ressalte-se ainda que, dos quatro CTIs mencionados neste estudo, um está localizado

dentro do centro histórico, enquanto que os outros três, apesar de mais afastados, localizam-se bem próximos um do outro e se servirão das vias que acessam o mais populoso setor da cidade, que é o Alto do Bonfim.

O novo Plano Diretor, que se encontra também embargado judicialmente, prevendo os problemas na infraestrutura que advirão da instalação desses megaempreendimentos tão próximos do centro histórico, reservou para sua instalação regiões mais afastadas que impactarão menos na cidade.

De qualquer maneira, essa forma de explorar o turismo associando *resort* com multipropriedade em tempo compartilhado é uma novidade para a cidade de Pirenópolis e rompe de forma impactante com a maneira com que se vem atuando no setor até então.

Sobre o Quinta Santa Bárbara Eco *Resort*, apesar de ainda se encontrar em obras e não ser simpático aos moradores da cidade, as cem primeiras unidades habitacionais comercializadas e que estão prontas foram liberadas ao seu público consumidor de maneira gradual da segunda quinzena de dezembro de 2022. Tudo isso se deu sem alarde e nem propaganda em redes sociais. Outra interessante observação sobre a forma discreta com que o CTI começou a funcionar foi o fato de repetidamente patrocinar a pintura da igreja do Bonfim no final de ano, mas em 2022 o templo não foi reformado.

Considerando que este trabalho não tem a finalidade de esgotar o tema, como se disse, e diante da necessidade de delimitar no tempo a pesquisa, não será possível acompanhar e fazer aqui constar os impactos que essas primeiras unidades habitacionais já causam na cidade.

## REFERÊNCIAS

ABRAHÃO, C. S. e TOMAZZONI, E. L. Turismo de segundas residências no litoral sul do Brasil: uma discussão sobre seu dimensionamento e relevância para a atividade turística contemporânea. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, v. 12, n. jan/abr. 2018, 2018. Trad. Disponível em: <https://www.rbtur.org.br/rbtur/article/viewFile/1328/797>. Acesso em: 31 mar. 2022.

ALMADA, J. A. B. Lugar turístico e território usado: contribuições teóricas ao estudo do Turismo a partir da Geografia de Milton Santos. *Revista InterEspaço*, Grajaú/MA, v. 4, n. 15, p. 197-221, set./dez. 2018.

ALMEIDA, M. G. de. Lugares Turísticos e a Falácia do Intercâmbio Cultural. *In*: ALMEIDA,

Maria Geralda de. *Paradigmas do Turismo*. Goiânia: Editora Alternativa, 2003.

ALVES, C. Perfuração de poços. Pirenópolis, 01 dez. 2015. Facebook: pirisemtimeshare. Disponível em: <<https://pt-br.facebook.com/>>. Acesso em: 20 de ago. de 2022.

ALVES, K. S. A Gestão Social do Turismo como Contra-Hegemonia: apontamentos sobre as racionalidades em ação. In: ALVES, Kerley S. *Diálogos Sociais em Turismo: elementos hegemônicos & contragemônicos*. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2020.

ANTONIL, A. J. *Cultura e opulência do Brasil*. Coleção Estudos Brasileiros. Salvador: Livraria Progresso, 1955.

ASSUNÇÃO, P. de. *História do turismo no Brasil entre os séculos XVI e XX – viagens, espaço e cultura*. Barueri: Manole, 2012.

AUGUSTO, O. A. R. Construção de dois prédios em Pirenópolis mobiliza comunidade. *Correio Braziliense*, 01 dez. 2015. Disponível em: <<https://www.correiobraziliense.com.br>>. Acesso em: 20 de ago. de 2022.

BANDEIRA, M. B. Cidade Turística e seus Imaginários: O Olhar da Imprensa Especializada. *Revista Rosa dos Ventos*, v. 5, n. 3, pp .439-450, jul-set, 2013.

BARBOSA, O. X.; SANTOS, J. C. V. Cafés e Turismo nos Quintais do Centro Histórico da Cidade de Goiás. *Revista Dos Algarves: A Multidisciplinary e-Journal*, n. 41, pp. 70-89, 2022. Disponível em: <https://www.dosalgarves.com/index.php/dosalgarves/article/view/294/295>. Acesso em 14 de mai. de 2023.

BARRETTO, M. *Manual de iniciação ao estudo do turismo*. Campinas: Papyrus, 1995.

BERTAN, P. *História da terra e do homem no Planalto Central: eco-história do Distrito Federal*. 3. ed. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 2011.

BELFORT, C.; CUTRIM, K. D. G.; CÂMARA, R. B. *Espaço, Turismo e Cultura*. São Luís: EDUFMA, 2017.

BEZERRA, B. B.; PELLERANO, J. Publicidade e gastronomia: um estudo sobre a apropriação estética de programas televisivos de cozinha na produção de conteúdos de marca. *Culturas Midiáticas*, João Pessoa, ano 11, n. 21, pp. 104-119, jul./dez. 2018. Disponível em: <<https://periodicos.ufpb.br/index.php/cm/article/view/43550>>. Acesso em: 16 mai. 2023.

BOITEUX, B. do C.; WERNER, M. *Introdução ao Estudo do Turismo*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009.

BONI, I. M.; CRUZ, H. S. B. Economia Solidária, Cultura e Turismo: possibilidade e desafios na cidade de Itajaí – SC. In: *Anais do X Seminário Anual da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo 2013*.

BRANDÃO, C. R. *Cavalhadas de Pirenópolis*. Goiânia, Oriente, 1974.

BRASIL. Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico. Declaração do Rio sobre Meio

Ambiente e Desenvolvimento. [Brasília]: Ministério do Meio Ambiente, 14 jun. 1992. Disponível em: <https://www.ana.gov.br/AcoesAdministrativas/RelatorioGestao/Rio10/Riomaisdez/documentos/1752-Declaracadorio.wiz>. Acesso em: 18 dez. 2022.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de outubro de 1988. Brasília, DF, outubro de 1988. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. Decreto nº 88.351, de 1º de Junho de 1983. Regulamenta a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e a Lei nº 6.902, de 27 de abril de 1981, que dispõem, respectivamente, sobre a Política Nacional do Meio Ambiente e sobre a criação de Estações Ecológicas e Áreas de Proteção Ambiental, e dá outras providências. Brasília, DF, junho de 1983. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1980-1987/decreto-88351-1-junho-1983-438446-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. Decreto nº 99.274, de 6 de junho de 1990. Regulamenta a Lei nº 6.902, de 27 de abril de 1981, e a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõem, respectivamente sobre a criação de Estações Ecológicas e Áreas de Proteção Ambiental e sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, e dá outras providências. Brasília, DF, junho de 1990. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d99274.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d99274.htm)>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Brasília, DF, novembro de 1937. Disponível em: <[http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/Decreto\\_no\\_25\\_de\\_30\\_de\\_novembro\\_de\\_1937.pdf](http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/Decreto_no_25_de_30_de_novembro_de_1937.pdf)>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. Lei nº 6.803, de julho de 1980. Dispõe sobre as diretrizes básicas para o zoneamento industrial nas áreas críticas de poluição, e dá outras providências. Brasília, DF, julho de 1980. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6803.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6803.htm)>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. LEI Nº 6.938, de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Brasília, DF, setembro de 1981. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6938.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm)>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.257, de julho de 2001. Lei nº 10.257/2001. Brasília, DF, julho de 2001. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. Lei nº 11.771, de novembro de 2008. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico. Brasília, DF, set. 2008. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm)>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. Lei nº 12.651, de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera

as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF, maio 2012. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm)>.

CARAÍVAS, J. M. Por que o timeshare é ruim para Pirenópolis?. Pirenópolis, 01 dez. 2015. Facebook: pirisemtimeshare. Disponível em: <<https://pt-br.facebook.com/>>. Acesso em: 20 de ago. de 2022.

CARVALHO, A. de. *Pirenópolis, Histórias e Curiosidades: coletânea 1727–2010*. Pirenópolis: Poligráfica, 2010.

CAVALCANTE, S.; CAVALCANTE, N. *Barro, Madeira e Pedra: patrimônios de Pirenópolis*. 2. ed. Brasília: Brasília, 2019.

CETESB. Declaração do Rio sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento. Rio de Janeiro (RJ), de junho de 1992. Disponível em: <[https://cetesb.sp.gov.br/proclima/wp-content/uploads/sites/36/2013/12/declaracao\\_rio\\_ma.pdf](https://cetesb.sp.gov.br/proclima/wp-content/uploads/sites/36/2013/12/declaracao_rio_ma.pdf)>. Acesso em: 12 out. 2022.

CHAVES, V. da C. Turismo de base local: uma proposta metodológica. *Anais do Encontro Internacional e XVIII Encontro de História da Anpuh-Rio: História e Parcerias*. 2018. Disponível em: <[https://www.encontro2018.rj.anpuh.org/resources/anais/8/1529369292\\_ARQUIVO\\_ARTIGOTURISMOfinal.pdf](https://www.encontro2018.rj.anpuh.org/resources/anais/8/1529369292_ARQUIVO_ARTIGOTURISMOfinal.pdf)>. Acesso em: 20 de ago. de 2022.

CONAMA. Resolução nº 01, de janeiro de 1986. Brasília, DF, jan. 1986. Disponível em: <<https://www.ibama.gov.br/sophia/cnia/legislacao/MMA/RE0001-230186.PDF>>. Acesso em: 12 out. 2022.

CORIOLOANO, L. N. M. T. *Do local ao global: o turismo litorâneo cearense*. 3. ed. Campinas: Papirus Editora, 2002.

CORIOLOANO, L. N. M. T.; SAMPAIO, C. F. Veraneio, Turismo e Especulação Imobiliária no Porto das Dunas – Litoral Cearense. In: CORIOLOANO, L. N. M. T.; VASCONCELOS, F. P. *Turismo, Território e Conflitos Imobiliários*. Fortaleza: EdUECE, 2012. pp. 201-216.

CORREA, L. H. S. A segunda Residência como indutora da urbanização em áreas litorâneas na contemporaneidade. *Geo UERJ*, Rio de Janeiro, RJ, 27 jan. 2016. E-ISSN 1981-9021. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/15822/16426>>. Acesso em: 10 mai. 2022.

COSTA, C. Perfuração de poços. Pirenópolis, 01 dez. 2015. Facebook: pirisemtimeshare. Disponível em: <<https://pt-br.facebook.com/>>. Acesso em: 20 de ago. de 2022.

COSTA, E. B. da; STEINKE, V. A. Cidades históricas do estado de Goiás, Brasil: uma agenda de pesquisa. *Ateliê Geográfico - Goiânia-GO*, v. 7, n. 2, pp.164-195, ago/2013.

COSTA, L. C. B. F. *Arraial e Coronel: dois estudos de história social*. São Paulo: Cultrix, 1978.

COSTA, R.; COSTA, C. Avaliação de políticas públicas em turismo. In: COSTA, Carlos; BRANDÃO, Felipa; COSTA, Rui; BRENDA, Zélia. *Turismo nos países Lusófonos: conhecimento, estratégia e territórios*. Lisboa: Escolar Editora, 2014. pp. 133-145.

CRUZ, Maria Augusta Araújo; POGGI e BORGES, Maria. Os Meios de Hospedagem de Pequeno Porte de Águas de São Pedro (SP) e sua Importância para o Turismo Local. *Revista Turismo Visão e Ação*, v. 8, n. 2, pp. 273-282, maio/ago. 2006.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. *Políticas de turismo e (re)ordenamento de territórios no litoral do nordeste do Brasil*. 1999. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999. Disponível em <http://www.geosaberes.ufc.br>. Acesso em: 02 nov. 2022.

CUNHA, L. *Introdução ao turismo*. Lisboa: Editorial Verbo, 2001.

CUNHA, L. ABRANTES, A. *Introdução ao Turismo*. 5. ed. Lousã: Lidel, 2013.

CURADO, G. G. *Pirenópolis: uma cidade para o turismo*. Goiânia: Oriente, 1978.

CURADO, J. G. da T. *Lagolândia – paisagens de festa e fé: uma comunidade percebida pelas festividades*. Goiânia, IESA/UFG, 2011. Mimeografada. (Doutorado em Geografia).

CURADO, J. G. da T. Viagem aos 200 anos dos relatos de viajantes europeus sobre Meia Ponte/GO. *Fronteiras: Journal of Social, Technological and Environmental Science*. v. 7, nº 1, 2018, pp. 37-57.

D'ALINCOURT, L. *Memória sobre a viagem do porto de Santos à cidade de Cuiabá*. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 1975.

DALFOVO, M. S.; LANA, R. A.; SILVEIRA, A. Métodos quantitativos e qualitativos: um resgate teórico. *Revista Interdisciplinar Científica Aplicada*, Blumenau, v. 2, n. 4, pp. 1-13, 2008.

DALLARI, A. A.; FERRAZ, S. *Estatuto da cidade: Comentários à lei federal 10.257/2001*. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

DANTE, F. S.; RODRIGUES, R. M.; CREMONEZI, G. G. OS IMPACTOS DA GESTÃO FAMILIAR NOS CONFLITOS E CULTURA ORGANIZACIONAL. *ReCaPe Revista de Carreiras e Pessoas* São Paulo. v .5, n. 3, pp. 262-280. Set/Out/Nov/Dez 2016.

DEMAJOROVIC, J.; Aledo, A.; Landi, B. & Montovani Kondo, A.L. (2011). *Complexos Turísticos Residenciais: análise do crescimento do turismo residencial no Mediterrâneo espanhol e no litoral nordestino (Brasil) e seu impacto socioambiental*. Disponível em <http://www.anpad.org.br/admin/pdf/APS3197.pdf>. Acesso em: 03 Jan 2022.

DOLES, D. E. M. NUNES, H. P. Memória da ocupação de Goiás na primeira metade do século XIX: a visão dos viajantes europeus. *Ciências Humanas em Revista*. Revista do Instituto de ciências e Letras da UFG. Goiânia, v. 3, n.1/2 -jan./dez. pp.71 -119, 1992.

ESTEVAM, L. *O tempo da transformação: estrutura e dinâmica da formação econômica de Goiás*. 2. ed., Goiânia: Ed. UCG, 2004.

FERRAZ, A. A. D. *Estatuto da cidade*. São Paulo: Malheiros, 2002.

FERREIRA, A. L.; SILVA, A. F. C. A Estruturação do Turismo e do Imobiliário nas Metrôpoles Nordestinas: conceitos básicos e antecedentes. In: DANTAS; E. W. C.; FERREIRA, A. L.; CLEMENTINO, M. L. M. *Turismo e Imobiliário nas Metrôpoles*. Rio de Janeiro: Letra & Capital, 2010. pp. 117-129

GAIO, A.. ABI-EÇAB, Pedro (Orgs.) *Lei da Política Nacional do Meio Ambiente: 30 anos*. Campo Grande: Contemplar, 2012.

GALLI, U.. *A História da hotelaria em Goiás: dos pousos dos bandeirantes ao século XXI*. Goiânia: UCG, 2005.

GOIÁS. Lei nº 14.247, de julho de 2002. Institui o Sistema Estadual de Unidades de Conservação no Estado de Goiás e dá outras providências. Goiás, jul. 2002. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=365793#:~:text=Esta%20lei%20institui%20o%20Sistema,Art.>>. Acesso em: 12 out. 2022.

GOIÁS. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (Vara das Fazendas Públicas da Comarca de Pirenópolis). Ação Popular, Processo nº 0438662-30.2015.8.09.0126, polo ativo: Aloysio de Brito Vieira, polo passivo: Quintas Empreendimentos Turísticos Ltda. e Município de Pirenópolis. Processo instalado em 04/12/2015.

GOIÁS. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (Vara das Fazendas Públicas da Comarca de Pirenópolis). Ação Popular, Processo nº 0438662-30.2015.8.09.0126, polo ativo: Aloysio de Brito Vieira, polo passivo: Quintas Empreendimentos Turísticos Ltda. e Município de Pirenópolis. Processo instalado em 04/12/2015.

GRINOVER, L. A hospitalidade na perspectiva do espaço urbano. *Revista Hospitalidade*. São Paulo, ano VI, n. 1, pp. 04-16, jan.-jun. 2009.

GUARESCHI, P.; BIZ, O. *Mídia, educação e cidadania: para uma leitura crítica da mídia*. Porto Alegre: Evangraf, 2017.

GUERRA, I. C. V.; SANTOS, J. C. V.; NEVES, A. R. Caldas Novas, Goiás: um cenário de lazer, turismo, moradores e visitantes. *Revista Sapiência: Sociedade, Saberes e Práticas Educacionais (UEG)*, v. 7, n. 4, pp. 121-135, 2018. Disponível em: <https://www.revista.ueg.br/index.php/sapiencia/article/view/8698>. Acesso em 15 de março de 2022.

HARVEY, D. A Arte como renda: globalização e transformação da cultura em commodities. In: *Desígnio: Revista de Arquitetura e do Urbanismo*. São Paulo: Annablume, 2005 – n. 4 setembro de 2005.

HIROSE, R. Moradores protestam contra construção de edifícios em Pirenópolis. Cauço. 2015. Disponível em: <<https://www.caugo.gov.br/wp-content/uploads/2015/12/Moradores-protestam-contr-construcao-de-edificios-em-Pirenopolis.pdf>>. Acesso em: 20 de ago. de 2022.

- IGNARRA, R. *Fundamentos do turismo*. São Paulo: Pioneira, 1999.
- JAIME, N. *Família Jaime/Jayme: Genealogia e História*. Goiânia: Kelps, 2016.
- JAYME, J. *Esboço Histórico do Pirenópolis*. Goiânia: Ed. UFG, 1971. Vols. I e II.
- JAYME, J.; JAIME, J. S. *Pirenópolis: Casa de Deus-Casa dos Homens*. Goiânia: Universidade Católica de Goiás, 2002, vol. 1.
- LÔBO, T. C.. *Festa da Capela do Rio do Peixe em Pirenópolis/Goiás: um lugar de festa*. Goiânia: IESA/UFG, 2011 Mimeografada. (Doutorado em Geografia).
- MACHADO, P. A. L. *Direito ambiental brasileiro*. São Paulo: Malheiros. 2009.
- MINAYO, M. C. de S. *O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde*. 4. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MIRALÉ, É. *Direito do ambiente*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.
- MIRRA, A. L. V. *Impacto ambiental*. 2. ed. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002.
- MOESCH, M. M.. *A produção do saber turístico*. 2. ed. São Paulo: Contexto, 2002.
- MORAES, E. A.; IRVING, M. A. Nos Rastros do Turismo de Base Comunitária no Brasil: diálogos e conexões sociais na construção de alternativas contra-hegemônicas. In: ALVES, Kerley S. *Diálogos Sociais em Turismo: elementos hegemônicos & contragemônicos*. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2020. pp. 59- 80.
- MTUR. PORTAL DO MINISTÉRIO DO TURISMO.
- OLIVEIRA, A. M. V. de. *Uma ponte para o mundo goiano do século XIX: um estudo da casa Meia-Pontense*. Goiânia: AGEPEL, 2001.
- Organização Mundial de Turismo (OMT). *Introdução ao turismo*. Trad. Dolores Martins Rodriguez Córner. São Paulo: Roca, 2001.
- PALACÍN, L.. *O século do ouro em Goiás: 1722-1822, estrutura e conjuntura numa capitania de Minas*. 4. ed. Goiânia: Ed. UCG, 1994.
- PASSOS, E. C. de. *Goyaz: de arraial a patrimônio mundial*. Goiânia: Kelps, 2018.
- PAULA, J. L. M. de (Org.). *Direito ambiental e cidadania*. Cidade Jardim: Mizuno, 2007.
- PIRENÓPOLIS (GO). Lei nº 142, de dezembro de 1982. Dispõe sobre o zoneamento de usos do solo urbano. Pirenópolis, GO, set. 2018. Disponível em: <<http://www.pirenopolis.tur.br/arquivo/leis/LEI142.pdf>>. Acesso em: 12 out. 2022.
- PIRENÓPOLIS (GO). Lei Complementar nº 002, de dezembro de 2002. Dispõe sobre a aprovação do plano diretor de Pirenópolis, conforme o disposto no artigo 182, da Lei Orgânica do Município de Pirenópolis e dá outras providências. Pirenópolis, GO, dez. 2002. Disponível

em: <[https://pirenopolis.go.gov.br/wp-content/uploads/2022/04/plano-diretor-2002\\_antigo.pdf](https://pirenopolis.go.gov.br/wp-content/uploads/2022/04/plano-diretor-2002_antigo.pdf)>. Acesso em: 12 out. 2022.

PIRENÓPOLIS (GO). Câmara Municipal de Pirenópolis. Projeto de Lei Complementar Municipal nº 001/2022. Revoga a Lei Complementar Municipal nº 002/2002 que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pirenópolis. Disponível em: <<https://pirenopolis.go.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/Projeto-de-Lei-Complementar-001.pdf>>. Acesso em 07 jan. 2023.

PIRES, M. J. *Raízes do Turismo no Brasil*. São Paulo: Manole, 2001.

PODER GOIÁS. Três novos grandes resorts serão construídos em Pirenópolis. 2022. Disponível em: <<https://www.podergoias.com.br/materia/7687/tres-novos-grandes-resorts-serao-construidos-em-pirenopolis>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

POHL, J. E. *Viagem ao Interior do Brasil*. Trad. Milton Amado e Eugênio Amado. Itatiaia/EdUSP, Belo Horizonte/São Paulo, 1976.

RODRIGUES, M. A. *Elementos de direito ambiental: parte geral*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

ROSA, S. E. S.; TAVARES, M. M. *A Recente Expansão do Resorts no Brasil*, BNDES setorial, Rio de Janeiro, n. 16, 2002. Disponível em: [https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/9676/1/BS%2016%20A%20Recente%20Expans%3%a3o%20dos%20Resorts%20no%20Brasil\\_P\\_BD.pdf](https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/9676/1/BS%2016%20A%20Recente%20Expans%3%a3o%20dos%20Resorts%20no%20Brasil_P_BD.pdf). Acesso em: 03 Jan 2022.

SAINT-HILAIRE, A. de. *Viagem à Província de Goiás*. Belo Horizonte: Itatiaia, 1975. 158 p.

SANTOS, J. C. V. *Região e Destino Turístico: sujeitos sensibilizados na geografia dos lugares*. São Paulo: All Print, 2013.

SANTOS, J. C. V.; CARDOSO, K. F. Uma cidade, um cenário do agronegócio e suas empresas hoteleiras. *Revista Geografia em Questão*, v.13, n. 03, pp. 84-97, 2020.

SANTOS, N. P. dos. Turismo, gestão e território. *Caderno Virtual de Turismo*. Edição Especial: Hospitalidade e políticas públicas de turismo. Rio de Janeiro, v. 14, supl.1, nov. 2014.

SARLET, I. W. FENSTERSEIFER, T. *Curso de Direito Ambiental*. Rio de Janeiro: Forense. 2021.

SEVERINI, V. F.; VARGAS, H. C. Redescobrimo Hospitalidade Urbana na Lei de Zoneamento de São Paulo de 2016. *Revista Hospitalidade*. São Paulo, v. 14, n. 02, pp. 01-27, agosto de 2017.

SILVA, B. C. da, *et al.* Demandas turísticas, crescimento da malha urbana e dos problemas sócio-ambientais em Pirenópolis, Estado de Goiás, decorrentes da proximidade com Brasília-DF. *Revista Passos*. Santa Cruz de Tenerife, Jun. 2011. Disponível em: <<https://www.redalyc.org/pdf/881/88117284012.pdf>>. Acesso em: 20 de ago. de 2022.

SILVA, B. C.; SILVA, M. C. Pirenópolis - GO: crescimento da malha urbana e atividades

turísticas. *Caminhos de Geografia* – Uberlândia, v. 9, n. 26, pp. 99 – 115, Jun/2008.

SILVA, J. A. da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 3. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2000.

SILVA, J. A.; MATIAS, A.; PINTASSILGO, P. Reflexões sobre a economia do turismo. In: COSTA, Carlos; BRANDÃO, Felipa; COSTA, Rui; BRENDA, Zélia. *Turismo nos países Lusófonos: conhecimento, estratégia e territórios*. Lisboa: Escolar Editora, 2014. pp. 41-57.

SILVA, M. M. *A Festa do Divino: romantização, patrimônio e tradição em Pirenópolis (1890 – 1988)*. Goiânia: Agepel. 2001.

SILVEIRA, M. A. T. da. Planejamento territorial e dinâmica local: bases para o turismo sustentável. In: RODRIGUES, Adyr Balastrieri (Org.). *Turismo: desenvolvimento local*. São Paulo: Hucitec, 1997.

SILVEIRA, E. J. S. da. Turismo e Consumo: A religião como lazer em Aparecida. In: Abumanssur, E. S. (Org.). *Turismo Religioso: Ensaio Antropológico sobre religião e turismo*. Campinas: Papirus, 2003. P. 68.

SIQUEIRA, V. L. de. *Tradições Pirenes*. Goiânia: Kelps, 1997.

SIQUEIRA, J. C. *Pirenópolis: identidade territorial e biodiversidade*. Rio de Janeiro: Loiola, 2004.

SPNIELLI, C. Cavalhadas em Pirenópolis: tradições e sociabilidade no interior de Goiás. *Religião & Sociedade*, Rio de Janeiro, v. 30, n. 2, 2010. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0100-85872010000200004](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0100-85872010000200004)>. Acesso em: 20 de ago. de 2022.

TELES, J. M. *A Matutina Meiapontense*. Goiânia: Líder, 1979.

TEÓFILO, S. Prédio em Pirenópolis não gera impacto no Centro Histórico, afirma Iphan. *Jornal Opção*. 2015. Disponível em: <<https://www.jornalopcao.com.br/ultimas-noticias/predio-em-pirenopolis-nao-gera-impacto-no-centro-historico-afirma-iphan-53374/>>. Acesso em: 20 de ago. de 2022.

TIMÓN, D. A. B. El Concepto de Destino Turístico. Una Aproximación Geográfico-Territorial. *Revista Estudios Turísticos*, Departamento de Geografía, Universidad Autónoma de Madrid (Espanha), n. 160, pp. 45-60, ano 2004.

TULIK, O. *Efeitos da globalização no turismo*. Turismo em análise. São Paulo: ECA-USP, 1996.