



# *Plano Estratégico para Estruturação de Destinos Turísticos de Sergipe*

Consultoria Contratada:



SECRETARIA DE  
ESTADO DO SERGIPE



# APRESENTAÇÃO

O Plano Estratégico para Estruturação de Destinos Turísticos e Atração de Investimentos no Estado de Sergipe – Desenvolve Turismo representa um marco na forma como o Estado planeja, organiza e impulsiona o desenvolvimento econômico a partir do turismo.

A iniciativa é resultado de uma ação do Governo de Sergipe, conduzida pela Agência Sergipe de Desenvolvimento (Desenvolve-SE) e pela Secretaria de Estado do Turismo (SETUR), em parceria com a Secretaria Especial de Planejamento, Orçamento e Inovação (SEPLAN), com suporte de consultoria técnica da Urban Systems. O plano consolida, assim, uma visão moderna, integrada e orientada a resultados, fortalecendo o turismo como vetor estratégico para o desenvolvimento do estado.

Mais do que um estudo, trata-se de uma base técnica robusta, construída ao longo de um ano de trabalho intensivo, que envolveu diagnósticos aprofundados, escuta qualificada de atores locais, articulação institucional e definição de diretrizes estratégicas alinhadas às potencialidades reais do território sergipano. Foram mobilizados centenas de participantes, realizados workshops em diferentes regiões e estruturado um amplo conjunto de informações que permite compreender, com precisão, vocações, desafios e oportunidades do turismo no estado. A partir dessa lógica, o plano organiza prioridades, estrutura destinos turísticos estratégicos e ampliando a atratividade de Sergipe para investidores nacionais e internacionais.

Com foco inicial em territórios prioritários como o Alto Sertão e o Sul Sergipano, o plano estabelece diretrizes claras para qualificação da infraestrutura, fortalecimento da governança, valorização da experiência turística, estímulo ao empreendedorismo e promoção da sustentabilidade socioambiental. Além disso, apresenta um Plano de Ação detalhado, que transforma estratégia em execução, com propostas organizadas por horizonte de tempo, impacto e viabilidade.

Ao estruturar destinos de forma planejada e integrada, o Governo do Estado cria as condições necessárias para destravar investimentos, ampliar a competitividade do turismo sergipano e posicionar Sergipe de maneira mais estratégica no cenário nacional. Trata-se de um movimento que vai além da promoção turística: é uma agenda de desenvolvimento econômico, capaz de transformar realidades locais, fortalecer o setor produtivo e melhorar a qualidade de vida da população.

O Desenvolve Turismo sinaliza, portanto, um novo ciclo para Sergipe — baseado em planejamento, inteligência territorial e capacidade de execução. Um ciclo em que o turismo deixa de ser apenas potencial e passa a ser, de forma concreta, um dos principais vetores de crescimento, inovação e geração de oportunidades para todo o estado.



# PRESENTATION

*The Strategic Plan for Structuring Tourist Destinations and Attracting Investments in the State of Sergipe – Desenvolve Turismo represents a milestone in how the State plans, organizes, and drives economic development through tourism.*

*The initiative is the result of an effort by the Government of Sergipe, led by the Sergipe Development Agency (Desenvolve-SE) and the State Secretariat of Tourism (SETUR), in partnership with the Special Secretariat for Planning, Budget, and Innovation (SEPLAN)), with technical consulting support from Urban Systems. The plan thus consolidates a modern, integrated, and results-oriented vision, strengthening tourism as a strategic driver of the state's development.*

*More than just a study, it is a robust technical framework built over a year of intensive work, involving in-depth diagnostics, qualified engagement with local stakeholders, institutional coordination, and the definition of strategic guidelines aligned with the real potential of Sergipe's territory. Hundreds of participants were mobilized, workshops were held across different regions, and a comprehensive body of information was structured, enabling a precise understanding of the state's tourism vocations, challenges, and opportunities. Based on this approach, the plan organizes priorities, structures strategic tourist destinations, and enhances Sergipe's attractiveness to national and international investors.*

*With an initial focus on priority territories such as the Alto Sertão and the Southern region of Sergipe, the plan establishes clear guidelines for improving infrastructure, strengthening governance, enhancing the tourist experience, fostering entrepreneurship, and promoting socio-environmental sustainability. In addition, it presents a detailed Action Plan that translates strategy into execution, with proposals organized by timeline, impact, and feasibility.*

*By structuring destinations in a planned and integrated manner, the State Government creates the necessary conditions to unlock investments, increase the competitiveness of Sergipe's tourism sector, and position the state more strategically on the national stage. This initiative goes beyond tourism promotion—it is a comprehensive economic development agenda capable of transforming local realities, strengthening the productive sector, and improving the population's quality of life.*

*Desenvolve Turismo therefore signals a new cycle for Sergipe—one grounded in planning, territorial intelligence, and execution capacity. A cycle in which tourism moves beyond potential and becomes, in concrete terms, one of the main drivers of growth, innovation, and opportunity generation across the state.*



# SUMÁRIO

## TABLE OF CONTENTS



### **Apresentação** *Presentation*

1



### **1. Introdução e tese central** *Introduction and central thesis*

5



### **2. Contexto: o momento de Sergipe** *Context: the current situation in Sergipe*

8

#### **2.1. Por que Sergipe? Por que agora?** *Why Sergipe? Why now?*

8

#### **2.2. Por que este portfólio é confiável?** *Why is this portfolio reliable?*

9



### **3. Oportunidade de mercado e o lastro dos ativos (sustentabilidade e autenticidade)** *Market opportunity and asset backing (sustainability and authenticity)*

11

#### **3.1. Por que investir em Sergipe?** *Why invest in Sergipe?*

11

#### **3.2. Onde está o valor reprimido e qual é a matéria-prima do destino?** *How do high-value tourists access these attractions?*

13



### **4. Inteligência territorial: polos, rotas e zoneamento modelo** *Territorial intelligence: poles, routes and zoning model*

16

#### **4.1. Onde o fluxo acontece e quais são as "regras do jogo" para investir?** *Where does the flow occur and what are the "rules of the game" for investing?*

16

#### **4.2. Como o turista de alto valor agregado acessa os ativos?** *Where is the untapped value and what is the raw material of the destination?*

29



### **5. Portfólio estratégico de investimentos** *Strategic investment portfolio*

31

#### **5.1. Em quais tipologias investir?** *Which types of investments should you consider?*

31



## 6. Arquitetura de execução: do estratégico ao operacional

*Execution architecture: from strategic to operational*

37

### 6.1. Como as oportunidades sairão do papel sem risco de colapso sistêmico?

37

*How will opportunities move from planning to implementation without risking systemic collapse?*



## 7. Ambiente de negócios e governança

*Business environment and governance*

41

### 7.1. Como o Estado protege o investidor?

41

*How does the State protect the investor?*



## 8. O plano de ação: a engenharia de mitigação de deficiências

*The Action Plan: engineering to mitigate deficiencies*

43

### 8.1. Como o Estado está resolvendo os gargalos antes do seu capital entrar?

43

*How is the State addressing these bottlenecks before the capital is injected?*



## 9. Direcionadores para investidores

*Guidelines for Investors*

47

### 9.1. Qual é o roteiro prático para o capital?

47

*What is the practical roadmap for capital?*



## 10. Próximos passos e chamado à ação

*Next steps and call to action*

50

### 10.1. O Planejamento acabou. O momento é de execução.

50

*The planning phase is over. Now it's time for execution.*



## Expediente

*Editorial*

53

# 1. INTRODUÇÃO E TESE CENTRAL

O estado de Sergipe vive um momento decisivo de transformação. Compreendendo o turismo não mais como uma política periférica, mas como um verdadeiro motor de desenvolvimento socioeconômico, o Governo do Estado tem se movimentado de forma orquestrada. Atualmente, uma série de ações transversais está em curso para promover e qualificar o destino: desde a revitalização de infraestruturas estratégicas e o fortalecimento da malha aérea, até campanhas de promoção robustas e políticas de proteção ambiental integradas.

Como peça central desse movimento de modernização e abertura ao mercado, o Estado tomou a iniciativa de elaborar o Plano Estratégico para Estruturação de Destinos Turísticos e Atração de Investimentos, liderado pela Agência Sergipe de Desenvolvimento (Desenvolve-SE) e executado sob a metodologia sistêmica da consultoria Urban Systems.

A tese que orienta este estudo é a de que Sergipe representa hoje um raro **Delta de Oportunidade** no cenário nacional. O estado detém uma atratividade latente riquíssima e inexplorada, combinando ecossistemas preservados, autenticidade cultural, rios navegáveis e patrimônio histórico, que agora converge com uma gestão pública focada em destravar gargalos estruturais e facilitar o ambiente de negócios.

A estratégia do Estado é clara: o poder público assume o papel de organizar o território, prover as infraestruturas balizadoras (como saneamento e acessos) e maximizar a segurança jurídica, mitigando os riscos operacionais. Essa engenharia abre um "oceano azul" para que o investidor privado atue onde é mais eficiente: na criação de produtos turísticos, equipamentos de lazer e hotelaria de excelência. Sergipe caminha, portanto, para um território organizado e desenhado para que a injeção de capital gere alta rentabilidade para o investidor e impacto socioambiental positivo duradouro para a região.



## Delta de Oportunidade

O 'Delta de Oportunidade' em Sergipe caracteriza-se pela assimetria estratégica entre uma atratividade turística singular e uma oferta técnica ainda em estágio inicial.

Este cenário configura um ambiente de maturação acelerada, onde a baixa maturidade turística não é um obstáculo, mas uma janela para a implantação de serviços e experiências de alto valor agregado sem a necessidade de requalificação de estruturas obsoletas. Mediante o novo marco de governança sistêmica e o plano de ação territorializado, o estado oferece segurança jurídica e previsibilidade regulatória para a conversão de ativos naturais e culturais em produtos de prateleira investíveis, garantindo retornos sustentáveis em destinos ainda não saturados pelo mercado nacional.

# 1. INTRODUCTION AND CENTRAL THESIS

The state of Sergipe is experiencing a decisive moment of transformation. Understanding tourism not as a peripheral policy, but as a true engine of socioeconomic development, the State Government has been acting in an orchestrated manner. Currently, a series of cross-cutting actions are underway to promote and enhance the destination: from the revitalization of strategic infrastructure and the strengthening of the air network, to robust promotional campaigns and integrated environmental protection policies.

As a central piece of this modernization and market opening movement, the State took the initiative to develop the Strategic Plan for Structuring Tourist Destinations and Attracting Investments, led by the Sergipe Development Agency (Desenvolve-SE) and executed under the systemic methodology of the Urban Systems consultancy.

The thesis guiding this study is that Sergipe today represents a rare **Delta of Opportunity** in the national scenario. The state possesses a rich and unexplored latent appeal, combining preserved ecosystems, cultural authenticity, navigable rivers, and historical heritage, which now converges with public management focused on addressing structural bottlenecks and facilitating the business environment.

The state's strategy is clear: the public sector assumes the role of organizing the territory, providing the necessary infrastructure (such as sanitation and access), and maximizing legal security, mitigating operational risks. This engineering opens a "blue ocean" for private investors to operate where they are most efficient: in the creation of tourism products, leisure facilities, and excellent hotels. Sergipe is therefore moving towards an organized territory designed so that capital injection generates high profitability for investors and a lasting positive socio-environmental impact for the region.



## Delta of Opportunity

The 'Delta of Opportunity' in Sergipe is characterized by the strategic asymmetry between a unique tourist attraction and a technical offering still in its initial stages.

This scenario creates an environment of accelerated maturation, where low tourism maturity is not an obstacle, but a window for the implementation of high value-added services and experiences without the need to requalify obsolete structures. Through the new systemic governance framework and the territorialized action plan, the state offers legal security and regulatory predictability for the conversion of natural and cultural assets into investable, off-the-shelf products, guaranteeing sustainable returns in destinations that are still nationally recognized.



## 2. CONTEXTO: O MOMENTO DE SERGIPE

### CONTEXT: SERGIPE'S MOMENT

#### 2.1. Por que Sergipe? Por que agora?

*Why Sergipe? Why now?*



#### Crescimento no Turismo

*Growth in tourism*

Ritmo superior à média nacional, consolidando-se como o 3º principal destino do Nordeste no 1º trimestre de 2025.

*A rate above the national average, establishing Sergipe as the 3rd leading destination in the Northeast in the first quarter of 2025.*



#### Mortes Violentas

*In violent deaths*

O estado mais seguro do Nordeste pelo 3º ano consecutivo, com redução histórica confirmada pelos dados do MJSP.

*The safest state in the Northeast for the third consecutive year, with a historic reduction confirmed by data from the Ministry of Justice and Public Security.*



#### Oceano Azul

*Blue ocean*

Destinos autênticos e não saturados, com alto custo-benefício e alinhamento recorde da máquina pública para alavancagem.

*Authentic, unsaturated destinations with strong cost-effectiveness and an unprecedented level of alignment within the public sector to unlock opportunities.*



#### Âncora Socioeconômica

*Socioeconomic anchor*

O turismo deixa de ser periférico. A injeção de capital em polos priorizados gerará retornos exponenciais contínuos.

*Tourism is no longer peripheral. Capital injection into prioritized hubs will generate continuous exponential returns.*



## 2.2. Por que este portfólio é confiável?

### *Why is this portfolio reliable?*

O mapeamento de oportunidades apresentado não é fruto de intuição, mas de um processo exaustivo de inteligência territorial, modelagem de dados e engajamento local. O planejamento foi consolidado a partir dos seguintes marcos:

*The opportunity mapping presented is not the result of intuition, but of an exhaustive process of territorial intelligence, data modeling, and local engagement. The planning was consolidated based on the following milestones:*



**Inteligência de Campo:** ~2.400 km percorridos pela equipe técnica mapeando os rincões do estado.

*Field Intelligence: ~2,400 km covered by the technical team, mapping even the most remote areas of the state.*



**Engajamento de Stakeholders:** +290 participantes (tomadores de decisão, investidores e atores locais) engajados ativamente em 11 workshops e entrevistas individuais.

*Stakeholder Engagement: 290+ participants (decision-makers, investors, and local actors) actively engaged through 11 workshops and individual interviews.*



**Densidade Analítica:** Produção de mais de 2.500 páginas de conteúdo técnico (Diagnóstico, Planejamento Estratégico e Plano de Ação).

*Analytical Depth: Production of more than 2,500 pages of technical content (Diagnostic, Strategic Planning, and Action Plan).*





### 3. OPORTUNIDADE DE MERCADO E O LASTRO DOS ATIVOS (SUSTENTABILIDADE E AUTENTICIDADE)

#### MARKET OPPORTUNITY AND ASSET BACKING (SUSTAINABILITY AND AUTHENTICITY)

##### 3.1. Por que investir em Sergipe?

###### *Why invest in Sergipe?*

Para além dos ativos naturais e culturais, o estado de Sergipe apresenta hoje **um dos ambientes macroeconômicos mais favoráveis do Nordeste** para a alocação de capital privado no setor de serviços e hospitalidade, ancorado em quatro grandes tendências:

*Beyond its natural and cultural assets, the State of Sergipe currently offers one of the most favorable macroeconomic environments in the Northeast for the allocation of private capital in the services and hospitality sector, anchored in four major trends:*





**Comprovação de Demanda:** Mapeamento do comportamento digital de mais de 6 milhões de potenciais turistas. Sergipe dialoga diretamente com a maior tendência global pós-pandemia: o *Turismo de Experiência e Autenticidade*.

*Demand Validation: Mapping of the digital behavior of more than 6 million potential tourists. Sergipe directly aligns with the strongest global post-pandemic trend: Experience-Driven and Authentic Tourism.*



**Liquidez do Mercado Interno:** Sergipe possui uma base de consumo interno fiel, onde 37% da população viaja ao menos duas vezes ao ano dentro do próprio estado, garantindo ocupação e fluxo de caixa contínuo fora da alta temporada para os futuros empreendimentos.

*Domestic Market Liquidity: Sergipe has a loyal internal consumer base, where 37% of the population travels at least twice a year within the state, ensuring occupancy and continuous cash flow for future developments beyond peak season.*



**Público-Alvo de Alto Valor Agregado:** O mapeamento comportamental revela uma alta propensão de conversão entre viajantes com forte poder aquisitivo e resiliência econômica (servidores públicos, professores, profissionais da saúde e casais entre 30 e 55 anos).

*High-Value Target Audience: Behavioral mapping reveals a strong conversion propensity among travelers with significant purchasing power and economic resilience (public servants, teachers, healthcare professionals, and couples aged 30 to 55).*



**Vigor Econômico e Competitividade:** A economia resiliente e expansão acima da média regional. Em 2023, o PIB do estado cresceu 3,1% (frente à média de 2,8% do Nordeste), e o setor de serviços e turismo avançou 10% em 2024, liderando o crescimento nacional. Alta competitividade na estruturação das operações e contratação de equipes. O estado ocupa a 1ª posição no Nordeste em Crescimento Potencial de Mercado e o 7º menor custo de mão de obra do Brasil.

*Economic Strength and Competitiveness: A resilient economy with growth above the regional average. In 2023, the state's GDP grew by 3.1% (compared to the Northeast average of 2.8%), and the services and tourism sector expanded by 10% in 2024, leading national growth. High competitiveness in structuring operations and workforce hiring. The state ranks 1st in the Northeast in Potential Market Growth and has the 7th lowest labor cost in Brazil.*

## 3.2. Onde está o valor reprimido e qual é a matéria-prima do destino?

A oportunidade de mercado em Sergipe não é baseada em intuição, mas em uma rigorosa auditoria ambiental e sociocultural (Relatórios de diagnósticos 1B e 1C). O turismo global busca autenticidade e sustentabilidade, e Sergipe possui a "matéria-prima" exata para esse novo consumidor:

**O Lastro Ambiental (Ecoturismo e Conservação):** Ecossistemas de alto valor, desde o "pantanal sergipano", estuários, dunas e manguezais preservados no Litoral Sul e Litoral Norte, até a grandiosidade da Caatinga e dos Cânions do rio São Francisco no Alto Sertão. Áreas de proteção e Unidades de Conservação representam oportunidades diretas para concessões de parques e instalação de eco-lodges de baixo impacto.

**O Lastro Cultural (Autenticidade e Experiência):** O turismo de massa está em declínio; o turismo de experiência está em alta. Sergipe detém um patrimônio imaterial riquíssimo: a Rota do Cangaço, as comunidades ribeirinhas, os povos originários (indígenas e quilombolas) e o patrimônio arquitetônico histórico.

**A Oportunidade:** A maior ineficiência hoje é que esses ativos de classe mundial operam de forma desarticulada e com déficit de hospitalidade de alto padrão. O capital privado tem o "oceano azul" para estruturar a oferta de serviços em cima desses ativos já validados.



### Eco-lodges

Tipo de hospedagem turística focada na sustentabilidade, construída com baixo impacto ambiental e localizada em áreas naturais, frequentemente remotas.





Pacatuba. Foto/Photo: Max Carlos.

### 3.2. Where is the untapped value and what are the destination's core assets?

The market opportunity in Sergipe is not based on intuition, but on a rigorous environmental and sociocultural audit (Diagnostic Reports 1B and 1C). Global tourism is increasingly driven by authenticity and sustainability, and Sergipe holds the exact “raw material” for this new type of consumer:

**Environmental Assets (Ecotourism and Conservation):** High-value ecosystems ranging from the “Sergipe Pantanal,” estuaries, dunes, and preserved mangroves along the South and North Coasts, to the grandeur of the Caatinga and the São Francisco River canyons in the Alto Sertão. Protected areas and Conservation Units represent direct opportunities for park concessions and the development of low-impact eco-lodges.

**Cultural Assets (Authenticity and Experience):** Mass tourism is declining, while experience-driven tourism is on the rise. Sergipe holds a rich intangible heritage, including the Cangaço Route, riverside communities, traditional people (indigenous and quilombola communities), and historic architectural heritage.

**The Opportunity:** The main inefficiency today is that these world-class assets operate in a fragmented manner and with a shortage of high-standard hospitality. Private capital has a “blue ocean” opportunity to structure service offerings built upon these already validated assets.



#### Eco-lodges

A type of tourist accommodation focused on sustainability, built with low environmental impact and located in natural areas, often in remote settings.





## Preservação de Biomas

*Biome preservation*

Ativos Naturais inegociáveis: Manguezais intocados e Cânions estruturados.

*Non-negotiable natural assets: untouched mangroves and well-structured canyons.*



## Inclusão Produtiva

*Productive inclusion*

Ativos Sociais: Turismo de Base Comunitária e artesanato integrado à cadeia hoteleira.

*Social Assets: Community-Based Tourism and handicrafts integrated into the hospitality value chain.*



## Turismo de Experiência

*Experience tourism*

Retorno Financeiro: O consumidor contemporâneo paga um ticket premium pela autenticidade preservada.

*Financial return: the contemporary consumer is willing to pay a premium price for preserved authenticity.*



# 4. INTELIGÊNCIA TERRITORIAL: POLOS, ROTAS E ZONEAMENTO MODELO

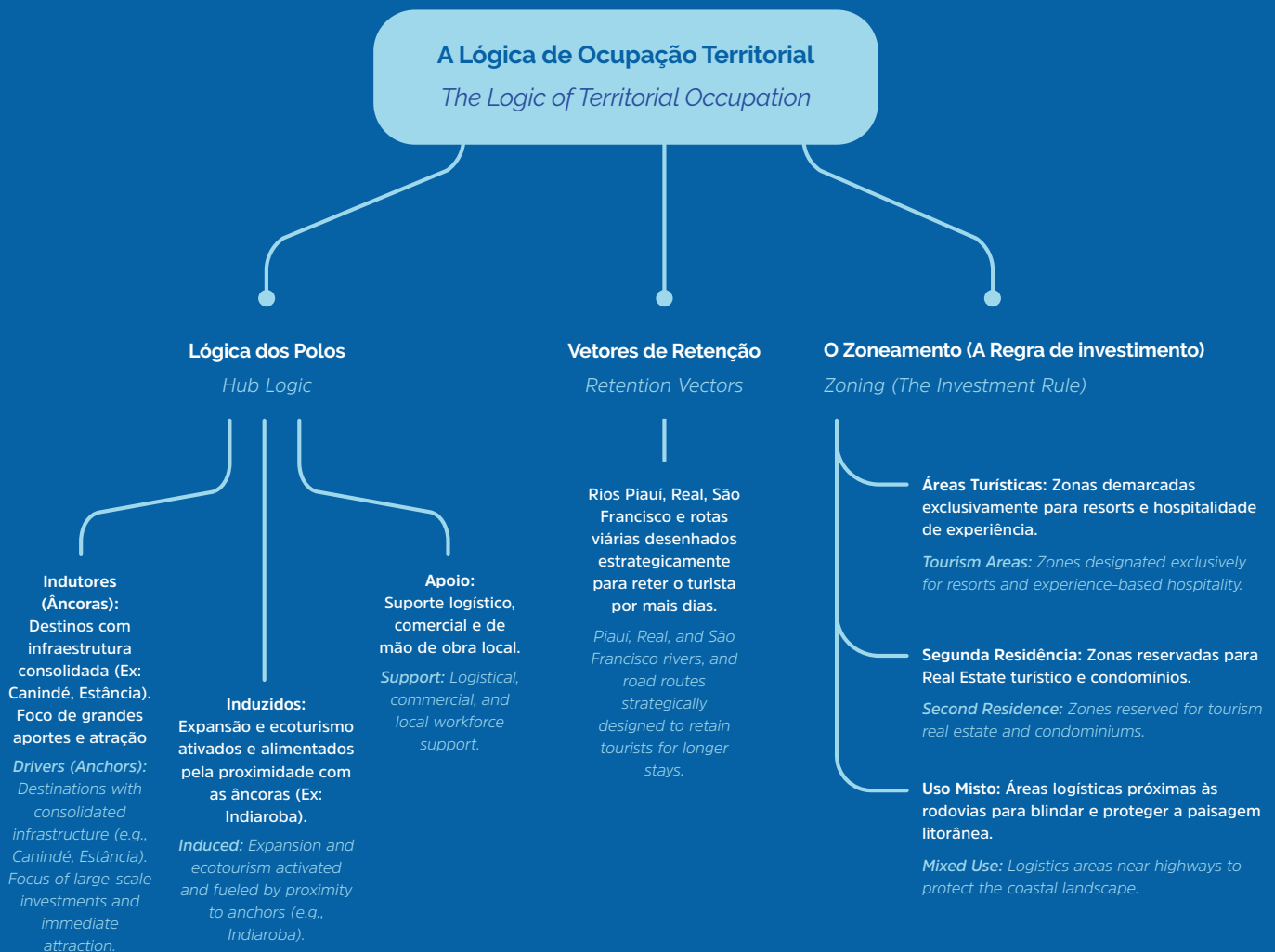
## TERRITORIAL INTELLIGENCE: HUBS, ROUTES AND MODEL ZONING

### 4.1. Onde o fluxo acontece e quais são as "regras do jogo" para investir?

*Where does the flow occur and what are the "rules of the game" for investing?*

A análise traduziu os potenciais abstratos em um Estudo de Vetores de Desenvolvimento claro, organizando a geografia do estado para maximizar a segurança jurídica, a previsibilidade e a escala para o investidor. A ocupação territorial obedece a três lógicas:




*The analysis translated these abstract potentials into a clear **Development Vector Study**, organizing the state's geography to maximize legal certainty, predictability, and scalability for investors. Territorial development follows three guiding principles:*



# Alto Sertão

## Síntese dos vetores de desenvolvimento e rotas turísticas

*Synthesis of Development Vectors and Tourist Routes*

<b>Categoria do Polo</b> <i>Hub Category</i>	<b>Municípios</b> <i>Municipalities</i>	<b>Rotas Turísticas Estruturantes</b> <i>Structuring Tourist Routes</i>	<b>Pontos Turísticos e Eventos de Destaque</b> <i>Key Tourist Attractions and Events</i>
 <p><b>Polo Indutor</b> <i>Anchor Hub</i></p>	<p><b>Canindé de São Francisco</b></p>	<p><b>Rota Viária Circuito Interno de Canindé; Circuito Fluvial do Alto Sertão</b> <i>Internal Circuit Road Route of Canindé; São Francisco River Circuit of the Alto Sertão</i></p>	<p><b>Prainha; Forródro; Projeto Bacia Fluvial de Canindé; Mirante da Usina; Museu de Arqueologia de Xingó - MAX; Cânions do Xingó</b> <i>Prainha; Forródro; Canindé River Basin Project; Xingó Dam Lookout; Xingó Archaeology Museum (MAX); Xingó Canyons</i></p>
 <p><b>Polo Induzido</b> <i>Induced Hub</i></p>	<p><b>Gararu</b></p>	<p><b>Circuito Rural do Alto Sertão; Circuito Fluvial do Alto Sertão; Circuito interno de Gararu</b> <i>Rural Circuit of the Alto Sertão; São Francisco River Circuit of the Alto Sertão; Internal Circuit of Gararu</i></p>	<p><b>Igreja Matriz São Pedro Apóstolo; Porto Fluvial; Comunidade Quilombola Jurema; Povoado Genipatuba; Arena Mais</b> <i>São Pedro Apóstolo Main Church; River Port; Quilombola Community of Jurema; Genipatuba Village; Mais Arena</i></p>
	<p><b>Nossa Senhora da Glória</b></p>	<p><b>Corredor Rodoviário SE-230; Circuito Rural do Alto Sertão</b> <i>SE-230 Highway Corridor; Rural Circuit of the Alto Sertão</i></p>	<p><b>Igreja Matriz; Feira Livre; Centro Comercial; Queijaria Fazenda Nova; Doce Caseiro da Dona Nena</b> <i>Main Church; Open Market (Feira Livre); Commercial Center; Queijaria Fazenda Nova (Cheese factory Fazenda Nova); Casa de Doces Dona Nena (Candy Shop of Dona Nena)</i></p>
 <p><b>Polo de Apoio</b> <i>Support Hub</i></p>	<p><b>Poço Redondo, Porto da Folha, Monte Alegre de Sergipe, Nossa Senhora de Lourdes</b></p>	<p><b>Corredor Rodoviário SE-230; Circuito Rural do Alto Sertão</b> <i>SE-230 Highway Corridor; Rural Circuit of the Alto Sertão</i></p>	<p><b>Comunidade Quilombola da Serra da Guia; Memorial Alcino Alves Costa; Aldeia Xokó; Cachoeira do Porção das Pedras</b> <i>Quilombola Community of Serra da Guia; Alcino Alves Costa Memorial; Xokó Indigenous Village; Porção das Pedras Waterfall</i></p>

## Síntese das vocações turísticas por tipo de polo

*Synthesis of Tourism Vocations by Hub Type*

### Polo Indutor

*Anchor Hub*



**Turismo Náutico**  
*Nautical Tourism*



**Turismo de Aventura Leve**  
*Light Adventure Tourism*



**Ecoturismo**  
*Ecotourism*



**Turismo Cultural (Memorial do Cangaço)**  
*Cultural Tourism (Cangaço Memorial)*

### Polo Induzido

*Induced Hub*



**Turismo de Base Comunitária e Ribeirinha (Gararu)**  
*Community-Based and Riverside Tourism (Gararu)*



**Turismo Rural e de Experiência Sertaneja**  
*Rural Tourism and Country Life Experiences*



**Turismo de Eventos e Negócios (N.S. da Glória)**  
*Events and Business Tourism (Nossa Senhora da Glória)*

### Polo de Apoio

*Support Hub*



**Experiências culturais nos povoados**  
*Cultural experiences in villages*



**Suporte às rotas**  
*Route support*



## POLO INDUTOR

### ANCHOR HUB (Canindé de São Francisco)

Âncora do turismo regional. Concentra infraestrutura, atrativos consolidados e irradia fluxos.

*Anchor of regional tourism. It concentrates infrastructure, established attractions, and radiates visitor flows.*

## ROTA TURÍSTICA FLUVIAL

### RIVER TOURIST ROUTE (Rio S. Francisco) (S. Francisco River)

Eixo principal para o turismo náutico, contemplativo e de base comunitária. Operação qualificada pelos Polos de Apoio.

*The main axis for nautical, contemplative, and community-based tourism, with operations supported by Service Hubs.*

## ROTA TURÍSTICA VIÁRIA

### ROAD TOURISM ROUTE (Principais acessos e rotas) (Main access points and routes)

Conecta os polos, permitindo a criação de roteiros integrados e dispersão de fluxos.

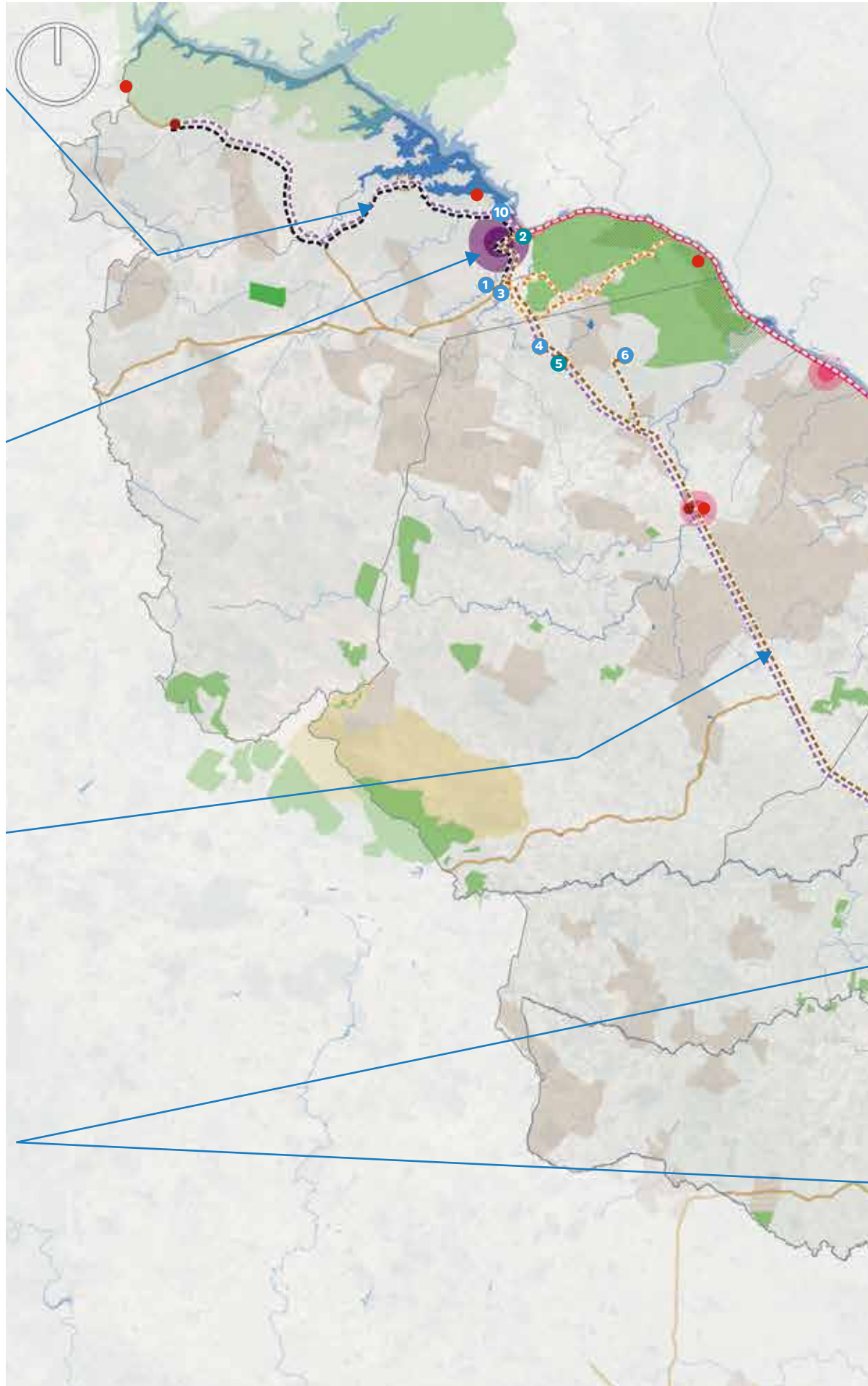
*Connects the hubs, enabling the creation of integrated itineraries and the dispersion of visitor flows.*

## POLOS INDUZIDOS

### INDUCED HUBS (Gararu, Nossa Senhora da Glória)

Posição estratégica. Potencial de desenvolvimento a partir da conexão com o Polo Indutor e rotas principais.

*Strategic position. Development potential based on connection with the Anchor Hub and main routes.*



Áreas Verdes  
Green areas

Unidades de Conservação  
Conservation units

Hidrografia  
Hydrography

Quilombos  
Quilombola communities

## Rotas Turísticas Projetadas

Projected Tourist Routes

### Rota Turística Viária:

Road Tourist Route

- Circuito Interno Canindé  
Internal Circuit of Canindé
- Circuito Rural do Alto sertão  
Rural Circuit of the Alto Sertão
- Corredor Rodoviário SE-23  
SE-23 Highway Corridor
- Rota Turística Fluvial  
River Tourist Route

### Existentes

Existing

- Rota Veredas do Sertão  
Veredas do Sertão Route
- Rota dos Umbuzeiros  
Umbuzeiros Route

## Rota dos Umbuzeiros

Umbuzeiros Route

### Rotas Turísticas:

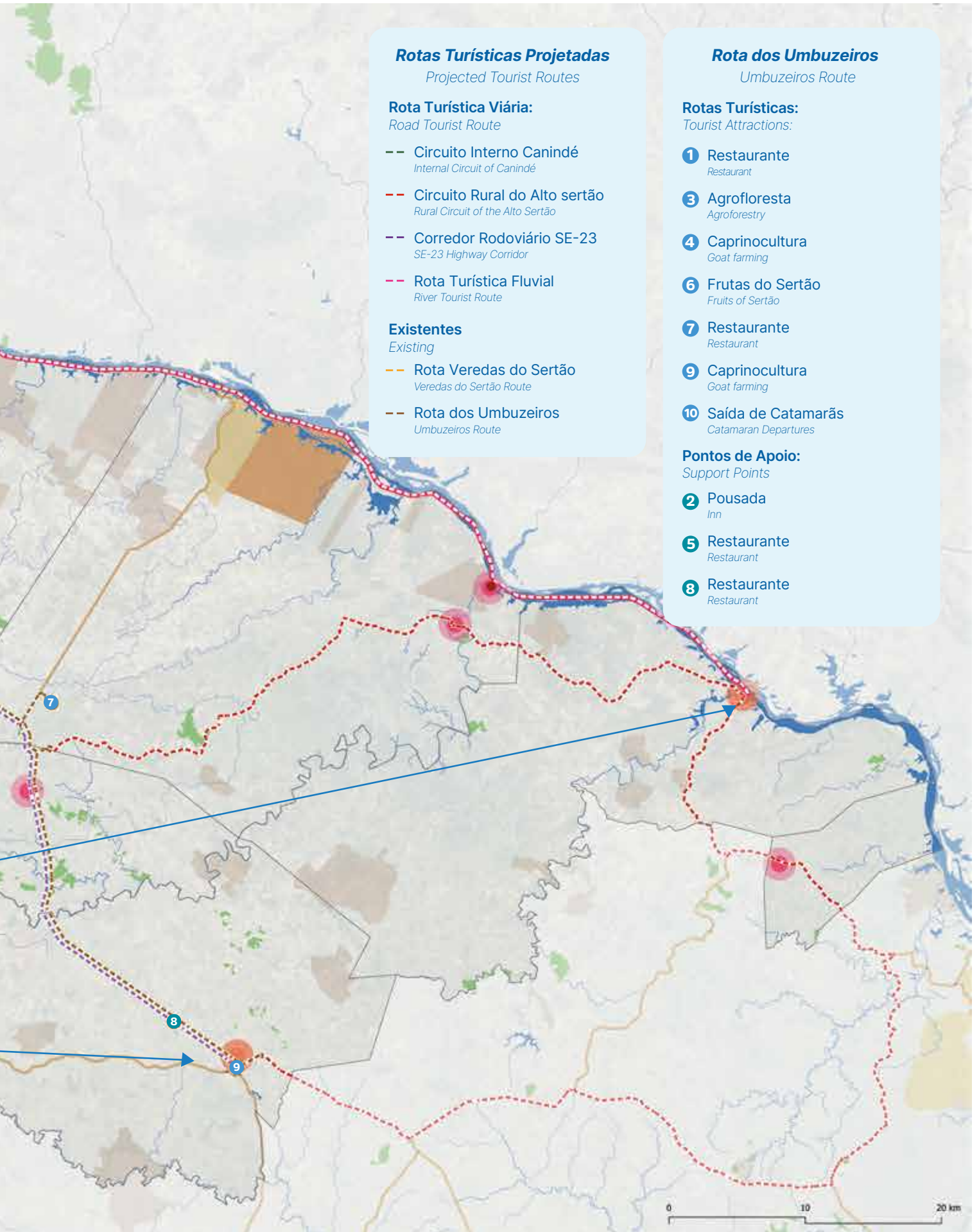
Tourist Attractions:

- Restaurante  
Restaurant
- Pousada  
Inn
- Agrofloresta  
Agroforestry
- Caprinocultura  
Goat farming
- Restaurante  
Restaurant
- Frutas do Sertão  
Fruits of Sertão
- Restaurante  
Restaurant
- Restaurante  
Restaurant
- Caprinocultura  
Goat farming
- Saída de Catamarãs  
Catamaran Departures

### Pontos de Apoio:

Support Points

- Pousada  
Inn
- Restaurante  
Restaurant
- Restaurante  
Restaurant



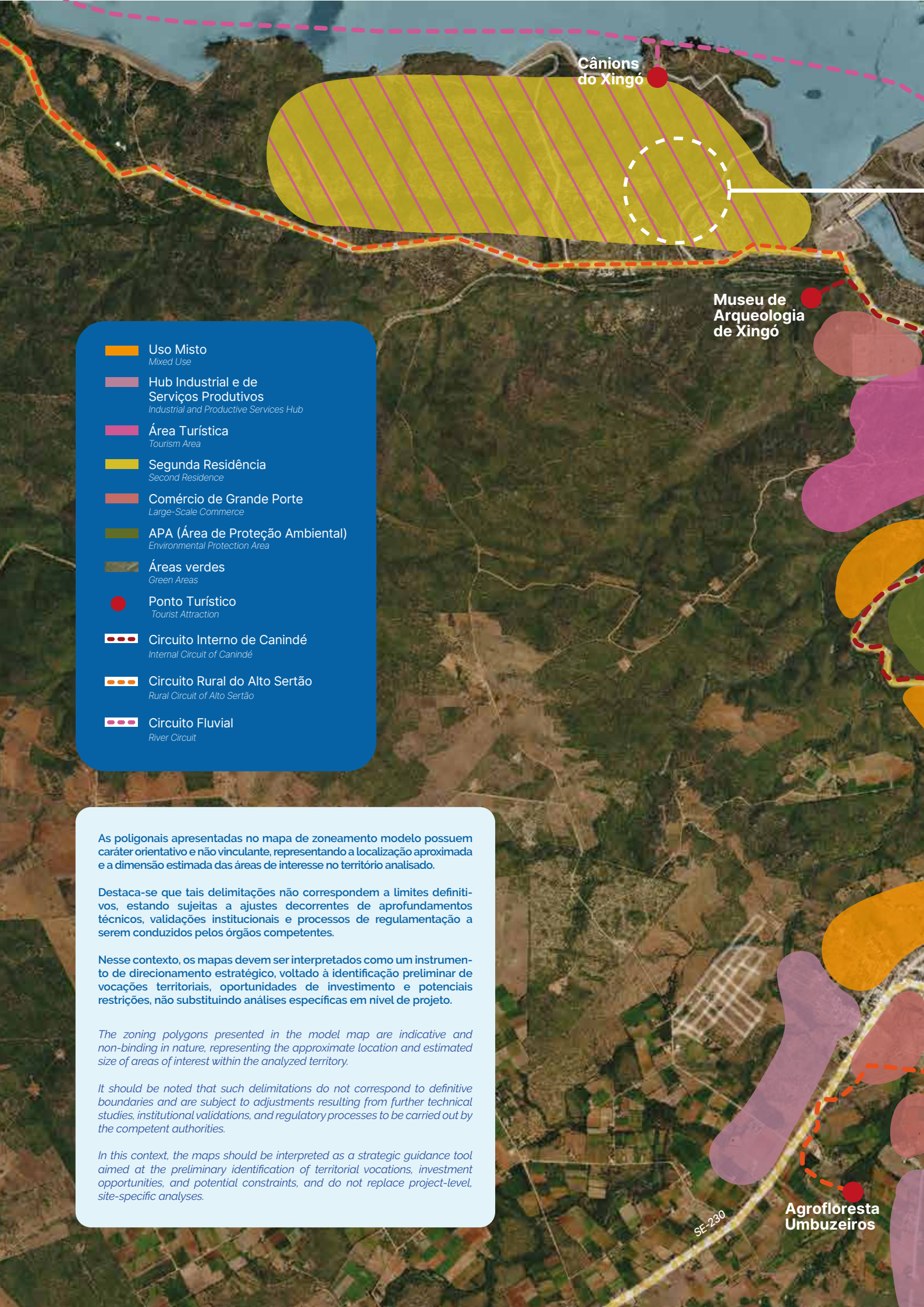
Assentamentos Rurais  
Rural settlements

Terra Indígena  
Indigenous lands

MONA do Rio São Francisco  
São Francisco River Natural Monument  
(MONA)

MONA Grota do Angico  
Grota do Angico (Angico Cave)  
(MONA)

Viário  
Road network



Cânions do Xingó

Museu de Arqueologia de Xingó

Agrofloresta Umbuzeiros

SE-230

-  **Uso Misto**  
*Mixed Use*
-  **Hub Industrial e de Serviços Produtivos**  
*Industrial and Productive Services Hub*
-  **Área Turística**  
*Tourism Area*
-  **Segunda Residência**  
*Second Residence*
-  **Comércio de Grande Porte**  
*Large-Scale Commerce*
-  **APA (Área de Proteção Ambiental)**  
*Environmental Protection Area*
-  **Áreas verdes**  
*Green Areas*
-  **Ponto Turístico**  
*Tourist Attraction*
-  **Circuito Interno de Canindé**  
*Internal Circuit of Canindé*
-  **Circuito Rural do Alto Sertão**  
*Rural Circuit of Alto Sertão*
-  **Circuito Fluvial**  
*River Circuit*

As poligonais apresentadas no mapa de zoneamento modelo possuem caráter orientativo e não vinculante, representando a localização aproximada e a dimensão estimada das áreas de interesse no território analisado.

Destaca-se que tais delimitações não correspondem a limites definitivos, estando sujeitas a ajustes decorrentes de aprofundamentos técnicos, validações institucionais e processos de regulamentação a serem conduzidos pelos órgãos competentes.

Nesse contexto, os mapas devem ser interpretados como um instrumento de direcionamento estratégico, voltado à identificação preliminar de vocações territoriais, oportunidades de investimento e potenciais restrições, não substituindo análises específicas em nível de projeto.

*The zoning polygons presented in the model map are indicative and non-binding in nature, representing the approximate location and estimated size of areas of interest within the analyzed territory.*

*It should be noted that such delimitations do not correspond to definitive boundaries and are subject to adjustments resulting from further technical studies, institutional validations, and regulatory processes to be carried out by the competent authorities.*

*In this context, the maps should be interpreted as a strategic guidance tool aimed at the preliminary identification of territorial vocations, investment opportunities, and potential constraints, and do not replace project-level, site-specific analyses.*

Área com usos complementares

2º Residência + Turístico

AL

Centro Histórico de Piranhas

Projeto Opará

Rio São Francisco

Prainha Beira Rio

Mercado Municipal

Forródromo

Casa de Cultura Givaldo Fernandes

SE-230




**Detalhamento Zoneamento Modelo –  
Polo Indutor Canindé de São Francisco**  
*Detailed Zoning Plan –  
Canindé de São Francisco Development Hub*

# Sul Sergipano

## Southern Sergipe

### Síntese dos vetores de desenvolvimento e rotas turísticas

*Synthesis of Development Vectors and Tourist Routes*

Categoria do Polo <i>Hub Category</i>	Municípios <i>Municipalities</i>	Rotas Turísticas Estruturantes <i>Structuring Tourist Routes</i>	Pontos Turísticos e Eventos de Destaque <i>Key Tourist Attractions and Events</i>
 <p><b>Polo Indutor</b> <i>Anchor Hub</i></p>	Estância	<p><b>Corredor Rodoviário SE-100; Circuito de Corredores Fluviais; Corredor BR-101; Pérolas Sacras; Circuito Não-Marítimo; Rota do Engenho</b> <i>SE-100 Highway Corridor; River Corridors Circuit; BR-101 Corridor; Sacred Pearls; Non-Maritime Circuit; Engenho Route (Mill Route)</i></p>	<p><b>Lagoa dos Tambaquis; Praia do Abaís; Praia do Saco; Barco de Fogo; Casa de Jorge Amado; Engenho Priapu</b> <i>Tambaquis Lagoon; Abaís Beach; Saco Beach; Fire Boat; Jorge Amado House; Priapu Mill (Engenho Priapu)</i></p>
 <p><b>Polo Induzido</b> <i>Induced Hub</i></p>	Indiaroba, Santa Luzia do Itanhy	<p><b>Circuito de Corredores Fluviais; Corredor BR-101; Pérolas Sacras; Rota do Engenho</b> <i>River Corridors Circuit; BR-101 Corridor; Sacred Pearls; Engenho Route (Mill Route)</i></p>	<p><b>Povoado do Pontal; Povoado Crasto; Igreja Jesuíta do Povoado Crasto; Santuário de Sta Luzia do Itanhy</b> <i>Pontal Village; Crasto Village; Jesuit Church of Crasto Village; Sanctuary of Santa Luzia do Itanhy</i></p>
 <p><b>Polo de Apoio</b> <i>Support Hub</i></p>	Boquim, Arauá, Cristinápolis, Salgado, Umbaúba	<p><b>Corredor BR-101; Corredor Temático da Citricultura</b> <i>BR-101 Corridor; Citrus Farming Theme Corridor</i></p>	<p><b>Jardim Botânico de Boquim; Festa da Laranja; Polo de produção de laranja de Umbaúba; Projeto Rede Cítrus</b> <i>Boquim Botanical Garden; Orange Festival; Umbaúba Orange Production Hub; Citrus Network Project</i></p>
	Itabaianinha, Pedrinhas, Tomar do Geru	<p><b>Corredor Temático Têxtil e Cerâmica; Corredor Temático Religioso Pérolas Sacras</b> <i>Textile and Ceramics Thematic Corridor; Religious Thematic Corridor - Sacred Pearls</i></p>	<p><b>Polo de Moda de Itabaianinha; Produção de cerâmica; Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição</b> <i>Itabaianinha Fashion Hub; Ceramic Production; Main Church of Nossa Senhora da Conceição</i></p>

## Síntese das vocações turísticas por tipo de polo

### Synthesis of Tourism Vocations by Hub Type

#### Polo Indutor

Anchor Hub



**Sol & Praia**  
*Sun and Beach*



**Segunda Residência**  
*Second Residence*



**Eventos (São João)**  
*Events (São João Festival)*



**Turismo Cultural e Histórico**  
*Cultural and Historical Tourism*

#### Polo Induzido

Induced Hub



**Ecoturismo (manguezais)**  
*Ecotourism (mangroves)*



**Turismo Náutico**  
*Nautical Tourism*



**Turismo de Base Comunitária**  
*Community-Based Tourism*

#### Polo de Apoio

Support Hub



**Turismo Industrial (Têxtil/Cerâmica)**  
*Industrial Tourism (Textiles/Ceramics)*



**Turismo de Negócios (Citricultura)**  
*Business Tourism (Citrus Industry)*



**Turismo Religioso, Cultural e Histórico**  
*Religious and Cultural Heritage Tourism*



**CORREDORES TEMÁTICOS**  
**THEMATIC CORRIDORS**  
**(Citricultura, Industrial, Religioso)**  
*(Citrus, Industrial, Religious)*

Rotas que diversificam a oferta turística para além do sol e mar, integrando a economia local.

*Routes that diversify the offer of sun-and-beach tourism, integrating the regional economy.*

**POLOS INDUZIDOS**  
**INDUCED HUBS**  
**(Indiaroba, Santa Luzia do Itanh)**

Epícentro do ecoturismo costeiro (manguezais) e conexão estratégica com o Estado da Bahia (Mangue Seco).

*Epicenter of coastal ecotourism (mangroves) and strategic connection with the State of Bahia (Mangue Seco).*

**POLO INDUTOR**  
**ANCHOR HUB**  
**(Estância)**

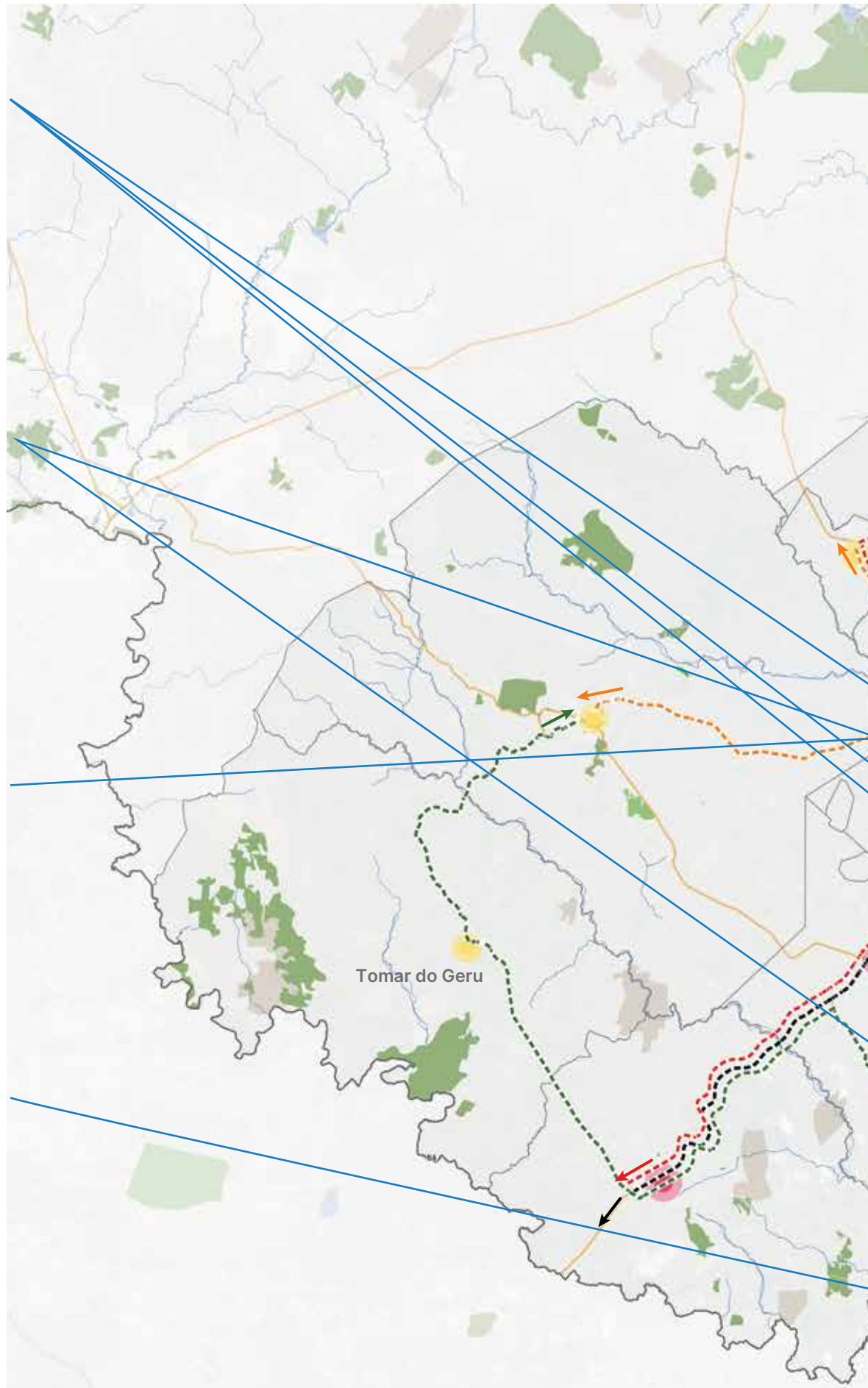
Núcleo urbano e litorâneo que concentra a maior oferta de serviços e atrativos (ex.: Praia do Saco, Abais).

*Urban core and coastline that concentrates the largest supply of services and attractions (e.g., Praia do Saco, Abais).*

**CIRCUITO DE CORREDORES FLUVIAIS**  
**RIVER CORRIDORS CIRCUIT**

Rota náutica que conecta povoados, cultura e gastronomia ribeirinha.


*Nautical route connecting villages, culture, and riverside gastronomy*

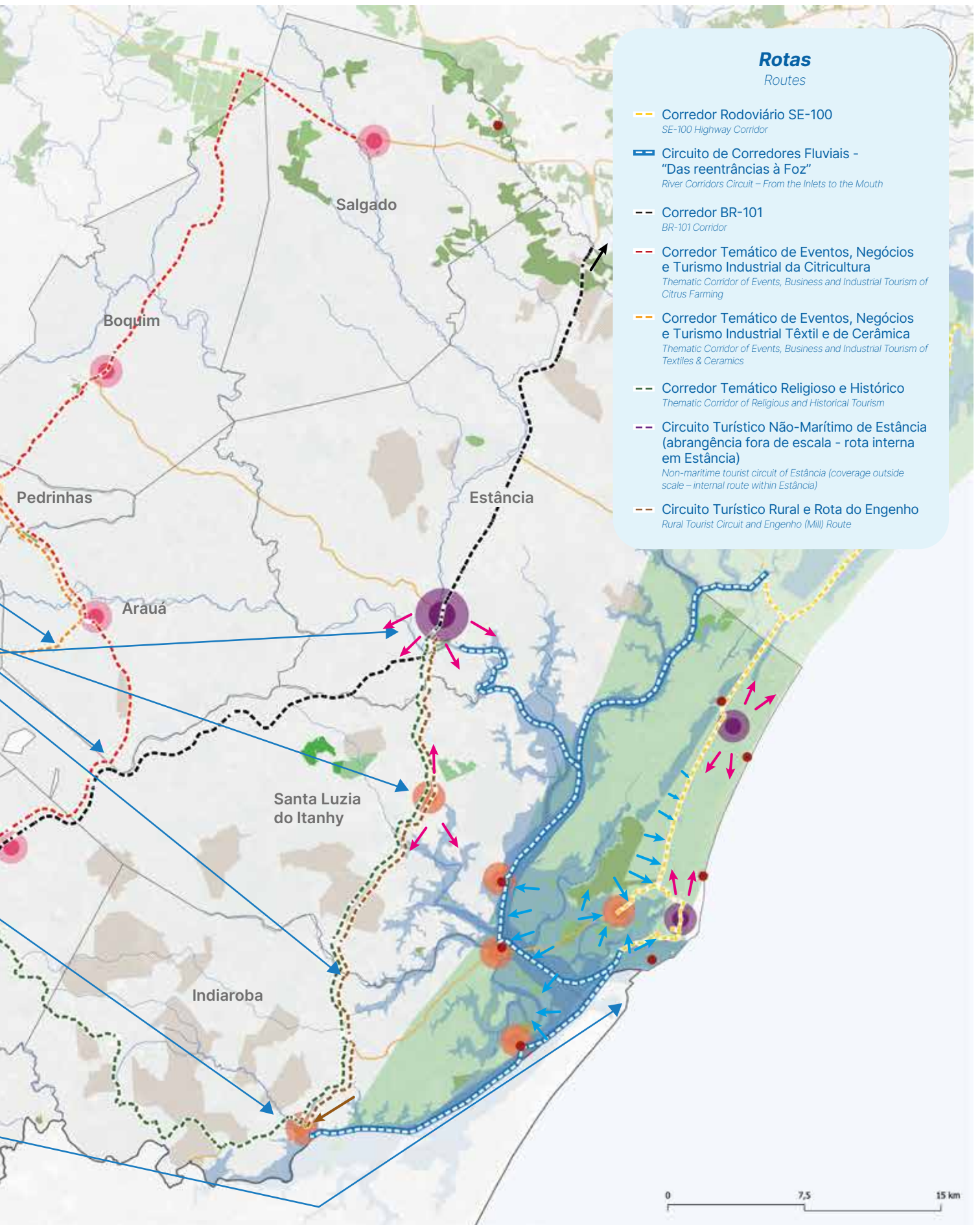


**Meio Físico:**

 Áreas Verdes  
 Green areas

 Unidades de Conservação  
 Conservation units

 Hidrografia  
 Hydrography



## Rotas

Routes

- Corredor Rodoviário SE-100  
*SE-100 Highway Corridor*
- Circuito de Corredores Fluviais -  
"Das reentrâncias à Foz"  
*River Corridors Circuit - From the Inlets to the Mouth*
- - - Corredor BR-101  
*BR-101 Corridor*
- - - Corredor Temático de Eventos, Negócios  
e Turismo Industrial da Citricultura  
*Thematic Corridor of Events, Business and Industrial Tourism of  
Citrus Farming*
- - - Corredor Temático de Eventos, Negócios  
e Turismo Industrial Têxtil e de Cerâmica  
*Thematic Corridor of Events, Business and Industrial Tourism of  
Textiles & Ceramics*
- - - Corredor Temático Religioso e Histórico  
*Thematic Corridor of Religious and Historical Tourism*
- - - Circuito Turístico Não-Marítimo de Estância  
(abrangência fora de escala - rota interna  
em Estância)  
*Non-maritime tourist circuit of Estância (coverage outside  
scale - internal route within Estância)*
- - - Circuito Turístico Rural e Rota do Engenho  
*Rural Tourist Circuit and Engenho (Mill) Route*

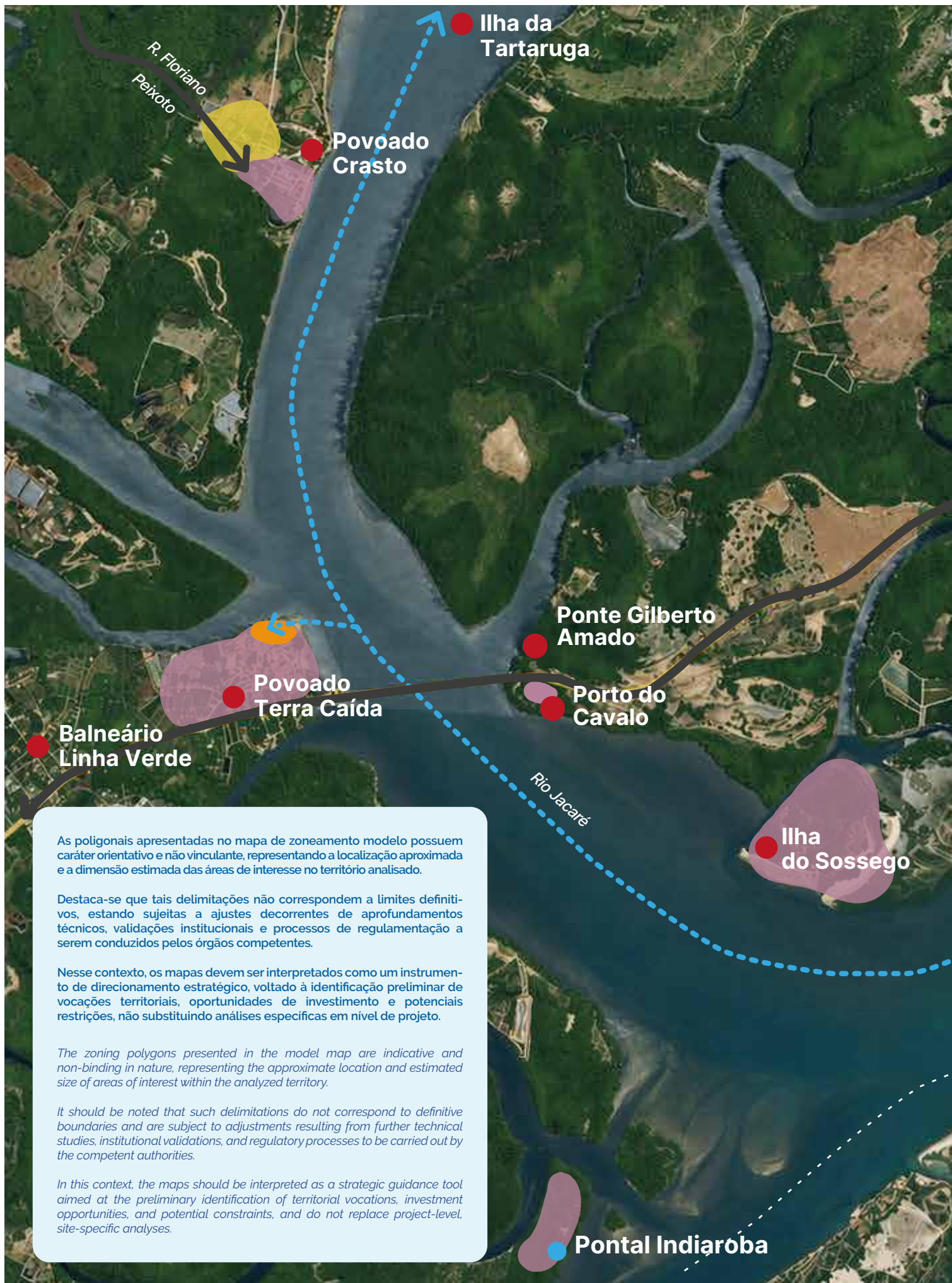
Assentamentos Rurais  
*Rural settlements*

Viário  
*Road Network*

## Vetores de Desenvolvimento e Expansão

Vetor via terrestre  
*Land Vector*

Vetor via rios/lagos  
*Rivers/lakes route*



As poligonais apresentadas no mapa de zoneamento modelo possuem caráter orientativo e não vinculante, representando a localização aproximada e a dimensão estimada das áreas de interesse no território analisado.

Destaca-se que tais delimitações não correspondem a limites definitivos, estando sujeitas a ajustes decorrentes de aprofundamentos técnicos, validações institucionais e processos de regulamentação a serem conduzidos pelos órgãos competentes.

Nesse contexto, os mapas devem ser interpretados como um instrumento de direcionamento estratégico, voltado à identificação preliminar de vocações territoriais, oportunidades de investimento e potenciais restrições, não substituindo análises específicas em nível de projeto.

*The zoning polygons presented in the model map are indicative and non-binding in nature, representing the approximate location and estimated size of areas of interest within the analyzed territory.*

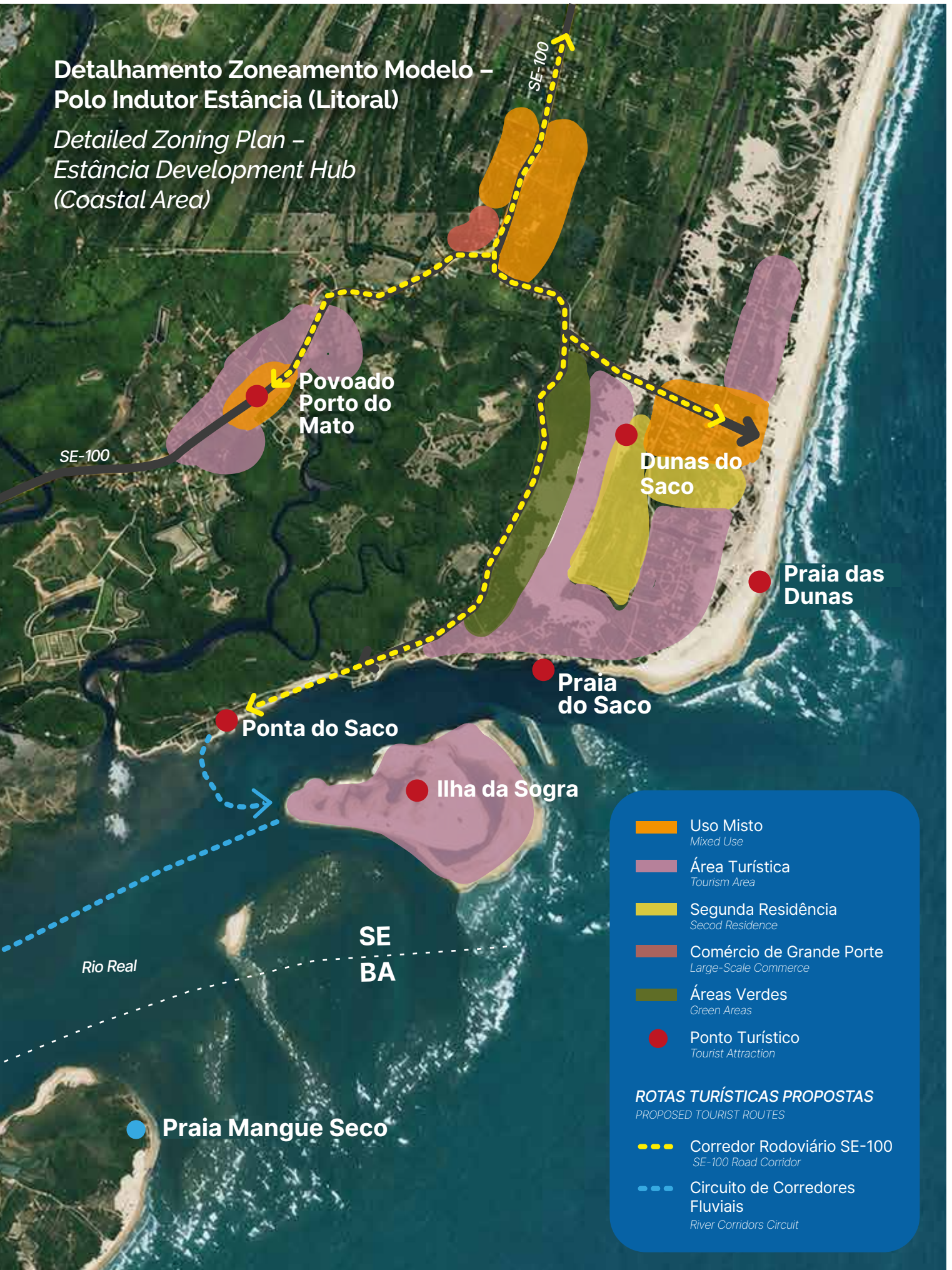
*It should be noted that such delimitations do not correspond to definitive boundaries and are subject to adjustments resulting from further technical studies, institutional validations, and regulatory processes to be carried out by the competent authorities.*

*In this context, the maps should be interpreted as a strategic guidance tool aimed at the preliminary identification of territorial vocations, investment opportunities, and potential constraints, and do not replace project-level, site-specific analyses.*

**Pontal Indiaroba**

# Detalhamento Zoneamento Modelo – Polo Indutor Estância (Litoral)

Detailed Zoning Plan – Estância Development Hub (Coastal Area)



## 4.2. Como o turista de alto valor agregado acessa os ativos?

Para maximizar a rentabilidade e a alta taxa de ocupação dos futuros empreendimentos, a logística de acesso a Sergipe está amparada por infraestrutura internacional e projetos de capilaridade regional:

**O Hub Principal:** A principal porta de entrada do estado, o Aeroporto Internacional de Aracaju (Santa Maria), é operado pela AENA Brasil (um dos maiores grupos aeroportuários do mundo), possuindo contrato de concessão longo e seguro (até 2049). O aeroporto passou por expansão e modernização recentes, já prevenindo a implantação de uma segunda pista para suportar o crescimento da demanda futura. Para o investidor, isso significa que a capacidade de desembarque não será um gargalo para a expansão da rede hoteleira.

**Logística facilitada no Litoral Sul:** A região do Sul Sergipano (Polo Estância/Praia do Saco) está estrategicamente posicionada a apenas 75 km do Aeroporto de Aracaju. Esse trajeto, feito em vias rápidas e pavimentadas, permite que o turista desembarque e esteja em um resort litorâneo em cerca de 1 hora, uma facilidade logística rara em destinos de natureza intocada no Nordeste.

**Conexões com o Alto Sertão:** O destino âncora do estado (Cânions do Xingó) encontra-se a mais de 200 km da capital. Com a atual inatividade de voos comerciais no aeroporto de Paulo Afonso (BA), vizinho à região, abre-se a necessidade de foco do Estado em obras viárias para reduzir o tempo de deslocamentos entre capital e os Cânions, e revela uma janela de oportunidade direta para o capital privado como a atração de investimentos para a reativação de rotas, construção de heliportos regionais no Alto Sertão (ex: Canindé de São Francisco). Esse ativo é a chave para destravar a chegada de turistas do segmento de luxo (Premium) e encurtar o tempo de deslocamento para roteiros de eco-lodges de alto padrão.

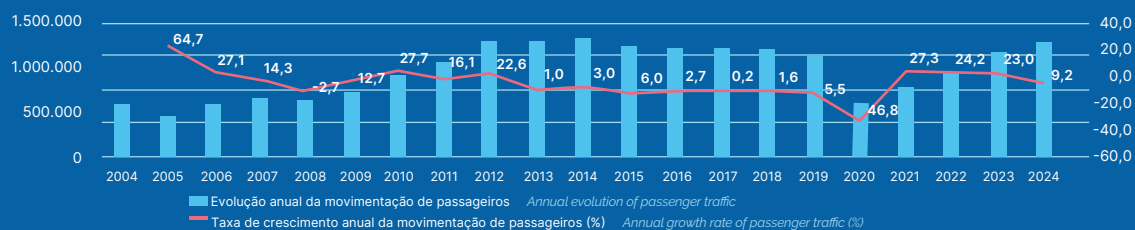


O crescimento constante no número de passageiros reforça que Aracaju está cada vez mais conectada ao Brasil — e o aeroporto se consolida como porta de entrada estratégica para o turismo em Sergipe.

*The steady growth in passenger numbers reinforces that Aracaju is becoming increasingly connected to Brazil—and the airport is consolidating itself as a strategic gateway for tourism in Sergipe.*

### Passageiros

Passengers



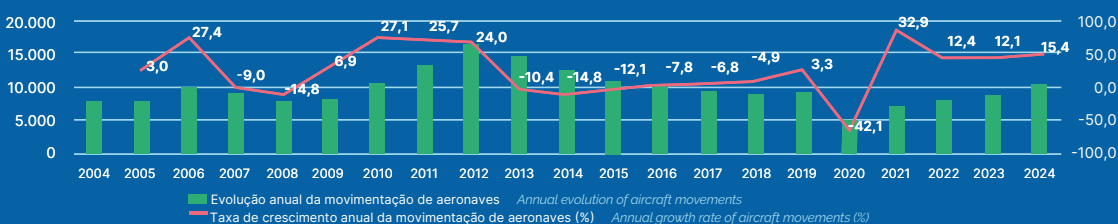
O aumento no volume de aeronaves revela o avanço da malha aérea e posiciona o Aeroporto de Aracaju como vetor essencial para impulsionar o desenvolvimento turístico e econômico da região.

*The increase in aircraft volume highlights the expansion of air connectivity and positions Aracaju Airport as a key driver for boosting the region's tourism and economic development.*



### Aeronaves

Aircraft



Fonte: Gráficos elaborados pela Urban Systems, com dados do Ministério de Portos e Aeroportos: Sistema HORUS.

Source: Charts prepared by Urban Systems, based on data from the Ministry of Ports and Airports: HORUS System.

## 4.2 - How do high-value tourists access these attractions?

To maximize profitability and high occupancy rates of future developments, access logistics to Sergipe are supported by international infrastructure and regional connectivity projects:

**The Main Hub:** The state's primary gateway, Aracaju International Airport (Santa Maria), is operated by AENA Brasil (one of the largest airport groups in the world), under a long-term and secure concession contract (until 2049). The airport has recently undergone expansion and modernization, already anticipating the implementation of a second runway to support future demand growth. For investors, this means that arrival capacity will not be a bottleneck for the expansion of the hospitality network.

**Facilitated logistics on the Southern Coast:** The Southern Sergipe region (Estância / Praia do Saco hub) is strategically located just 75 km from Aracaju Airport. This journey, made via fast and paved roads, allows tourists to land and reach a beachfront resort in approximately one hour—a rare logistical advantage among untouched nature destinations in the Northeast.

**Connections to Alto Sertão:** The state's anchor destination (Xingó Canyons) is located more than 200 km from the capital. With the current inactivity of commercial flights at the nearby Paulo Afonso Airport (BA), there is a clear need for the State to prioritize road infrastructure to reduce travel time between the capital and the canyons. This also reveals a direct window of opportunity for private capital, such as attracting investments to reactivate routes and develop regional heliports in Alto Sertão (e.g., Canindé de São Francisco). This asset is key to unlocking access for luxury (premium) tourists and shortening travel times for high-end eco-lodge itineraries.





## 5. PORTFÓLIO ESTRATÉGICO DE INVESTIMENTOS

### 5.1. Em quais tipologias investir?

O portfólio não é um catálogo de ideias soltas, mas uma carteira de projetos interconectada:

**Turismo Náutico e Ecoturismo:** Investimentos em infraestrutura fluvial, atracadouros, marinas sustentáveis e pesca esportiva no Litoral Sul e Velho Chico.

**Hospitalidade e Resorts Integrados:** Suprir a demanda de leitos de qualidade, com foco em eco-lodges e incremento de UHs (Unidades Habitacionais) no Alto Sertão e complexos de lazer no Sul Sergipano.

**Projeto Piloto "Distrito Regenerativo":** Um núcleo demonstrativo que testa inovação em escala administrável, fundindo matriz energética limpa, mobilidade e saneamento inteligente. Funciona como mitigador de risco operacional antes da expansão estadual.





## 5. STRATEGIC INVESTMENT PORTFOLIO

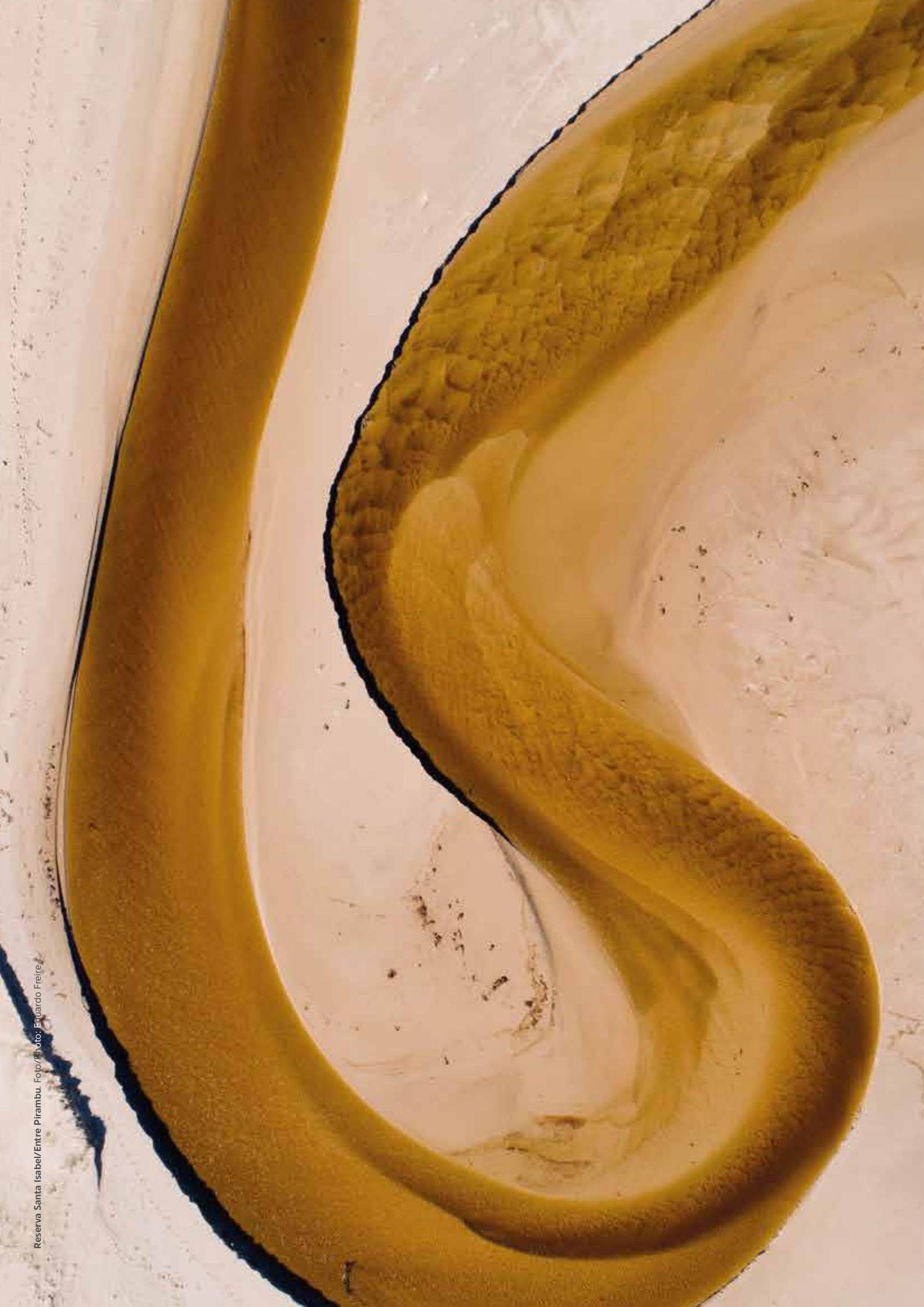
### 5.1. Which types of investments should you consider?

The portfolio is not a catalog of isolated ideas, but a set of interconnected projects:

**Nautical Tourism and Ecotourism:** Investments in river infrastructure, docking facilities, sustainable marinas, and sport fishing along the Southern Coast and the São Francisco River (“Velho Chico”).

**Hospitality and Integrated Resorts:** Addressing the demand for high-quality accommodations, with a focus on eco-lodges and the expansion of accommodation units (UHs – Housing Units) in Alto Sertão, as well as leisure complexes in Southern Sergipe.

**Pilot Project “Regenerative District”:** A demonstration hub that tests innovation at a manageable scale, combining clean energy, mobility, and smart sanitation systems. It functions as a mitigator of operational risks prior to statewide expansion.

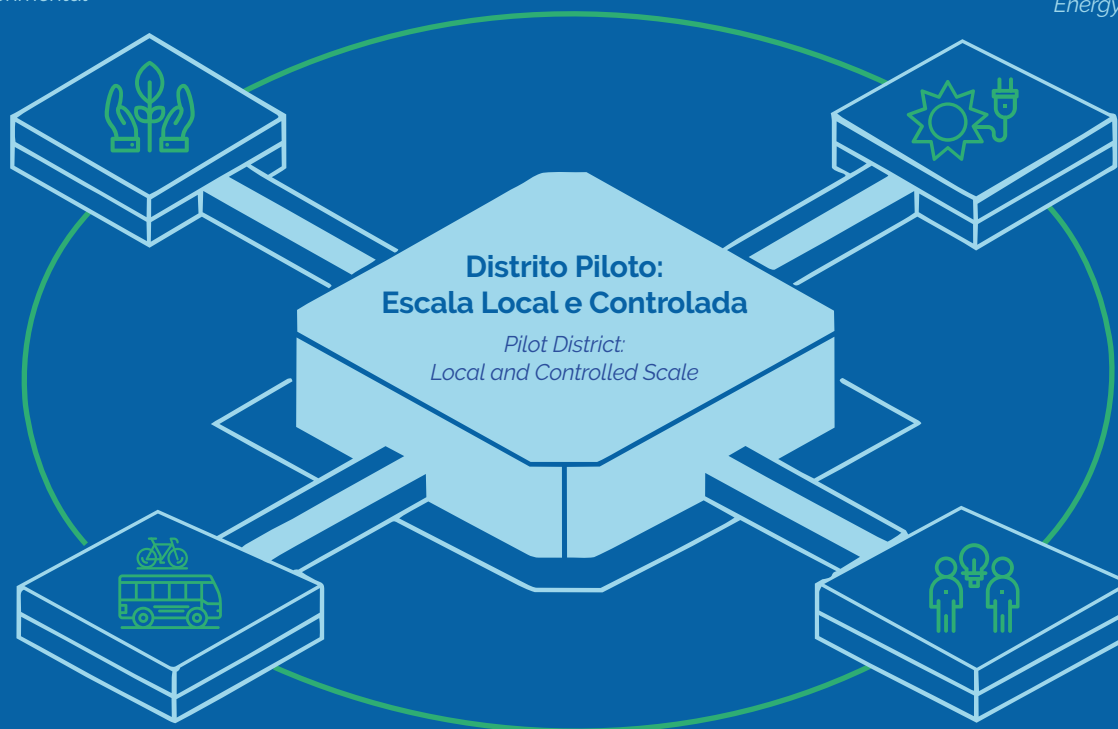


# Turismo Náutico e Valorização do Patrimônio Histórico-Cultural

*Nautical Tourism & Enhancement of Historical-Cultural Heritage*

**Ambiental**  
*Environmental*

**Matriz Energética**  
*Energy Matrix*



**Mobilidade urbana**  
*Urban Mobility*

**Governança Inteligente**  
*Smart Governance*

**Um território delimitado, mensurável e financeiramente estruturado para validar as soluções do amanhã:**  
*A defined, measurable, and financially structured territory to validate the solutions of tomorrow:*

## **O Conceito** *The Concept:*

**Um núcleo demonstrativo de implantação em escala administrável.**  
*A demonstrative hub implemented at a manageable scale.*

## **A Abordagem** *The Approach*

**Integração real de infraestrutura sustentável com os ativos vocacionais da região.**  
*Real integration of sustainable infrastructure with the region's vacation assets.*

## **O Diferencial** *The Differential*

**Sai do planejamento teórico para a execução controlada, criando um ecossistema territorial à prova de falhas.**  
*Moves beyond theoretical planning to controlled execution, creating a fail-safe territorial ecosystem.*

## A. ALTO SERTÃO (O Oceano Azul do Turismo de Experiência Premium)

**A Tese:** Região âncora do estado (Cânions do Xingó), que atrai alto volume de turistas, mas sofre com profunda escassez de infraestrutura de alto padrão para retenção e monetização desse fluxo.

**Os Números do Gap:** O Cânion do Xingó já atrai cerca de 100 mil visitantes por ano de forma orgânica. Contudo, a região possui baixíssima densidade hoteleira formal e quase inexistência de leitos de padrão médio-superior ou luxo.

**Oportunidade para o Investidor:** O custo fundiário na região ainda é altamente acessível, permitindo alta margem no desenvolvimento de eco-lodges, glampings e hotéis de charme voltados a um público premium (casais e ecoturistas).

### Projetos Estruturados:

Concessões e Equipamentos: Expansão e requalificação comercial de equipamentos, como a "Vila Cânions".

Hub de Economia Criativa e Arqueologia: Investimentos em experiências de alto ticket.

Infraestrutura de Acesso: Oportunidade direta para o capital privado na estruturação de um Heliporto Regional (focado em táxi aéreo), encurtando o tempo de viagem e destravando o público AAA.

## B. POLO SUL SERGIPANO (O Hub Náutico e de Resorts)

**A Tese:** Região a apenas 75 km do Aeroporto Internacional de Aracaju, combinando logística expressa de vias duplicadas (BR-101) com ecossistemas intocados (estuários dos rios Piauí e Real, manguezais e a paradisíaca Praia do Saco). É o destino perfeito para o turismo de sol, praia e grandes complexos de lazer.

**Os Números do Gap:** Apesar do altíssimo potencial cênico (semelhante ao Delta do Parnaíba), polos como Indiaroba e Santa Luzia do Itanhy abrigam apenas 8 pousadas registradas, somando 150 leitos.

### Projetos Estruturados (Investment Ready):

Hospitalidade de Escala e Segunda Residência: Zonas mapeadas voltadas à implantação de resorts horizontais, condomínios fechados (Real Estate turístico) e hotéis-boutique ao longo das faixas costeiras e fluviais (ex: eixo Estância e Praia do Abaís).

Turismo Náutico e Marinas: Estruturação de bases náuticas, atracadouros e serviços para pesca esportiva e navegação de lazer nos estuários e rios navegáveis.

Concessões de Experiência: Implantação e reativação comercial de rotas, como a dos Engenhos, e exploração turística sustentável de passeios de escuna e catamarã.



## A. ALTO SERTÃO (The Blue Ocean of Premium Experience Tourism)

**The Thesis:** The state's anchor region (Xingó Canyons) attracts a high volume of tourists but faces a significant shortage of high-end infrastructure to retain and monetize this flow.

**The Gap in Numbers:** The Xingó Canyon already attracts around 100,000 visitors per year organically. However, the region has a very low density of formal accommodations and an almost complete lack of mid- to high-end or luxury lodging.

**Opportunity for Investors:** Land costs in the region remain highly accessible, allowing for strong margins in the development of eco-lodges, glamping sites, and boutique hotels targeting a premium audience (couples and ecotourists).

### Structured Projects:

Concessions and Facilities: Expansion and commercial upgrading of facilities such as “Canyons Village.”

Creative Economy and Archaeology Hub: Investments in high-ticket experiences.

Access Infrastructure: A direct opportunity for private capital in the development of a Regional Heliport (focused on air taxi services), reducing travel time and unlocking access to the AAA segment.

## B. SOUTHERN SERGIPE HUB (The Nautical and Resort Hub)

**The Thesis:** A region located just 75 km from Aracaju International Airport, combining fast logistics via dual carriageways (BR-101) with untouched ecosystems (estuaries of the Piauí and Real rivers, mangroves, and the stunning Praia do Saco). It is an ideal destination for sun-and-beach tourism and large leisure complexes.

**The Gap in Numbers:** Despite its exceptional scenic potential (similar to the Parnaíba Delta), hubs such as Indiaroba and Santa Luzia do Itanhý have only 8 registered inns, totaling around 150 beds.

### Structured Projects (Investment-Ready):

Scaled Hospitality and Second Homes: Designated zones for the development of horizontal resorts, gated communities (tourism real estate), and boutique hotels along coastal and riverfront areas (e.g., Estância and Abaís Beach corridor).

Nautical Tourism and Marinas: Development of nautical bases, docking facilities, and services for sport fishing and leisure navigation in estuaries and navigable rivers.

Experience Concessions: Implementation and commercial reactivation of routes such as the Engenhos Route, along with sustainable tourism operations including schooner and catamaran tours.





## 6. ARQUITETURA DE EXECUÇÃO: DO ESTRATÉGICO AO OPERACIONAL

### 6.1. Como as oportunidades sairão do papel sem risco de colapso sistêmico?

O plano abandona a lógica de "obras isoladas" e adota um ordenamento integrado em três níveis complementares:

**Nível Estratégico:** A visão de longo prazo (Sergipe 2050), que alinha megatendências e o desenvolvimento macroeconômico sustentável.

**Nível Tático (O Modelo Sistêmico):** A organização do território e da governança, equilibrando os subsistemas do turismo para evitar a sobrecarga de destinos emergentes.

**Nível Operacional (O Plano de Ação):** Os motores de curto, médio e longo prazo. As ferramentas reais de destravamento (projetos, licenciamentos, obras) que transformam a visão em ativos investíveis.

A Lógica de Execução por Perfil de Projeto (Mitigação de Risco): Para maximizar a segurança jurídica e operacional, o portfólio obedece a uma hierarquia rigorosa baseada na Centralidade Estrutural das propostas. A ativação prematura de projetos turísticos sem a consolidação de suas bases gera frustração da demanda, perda de credibilidade e fuga de capital.



## 6. EXECUTION ARCHITECTURE: FROM STRATEGIC TO OPERATIONAL

### 6.1. How will opportunities move forward without risk of systemic collapse?

The plan moves away from the logic of “isolated projects” and adopts an integrated framework structured across three complementary levels:

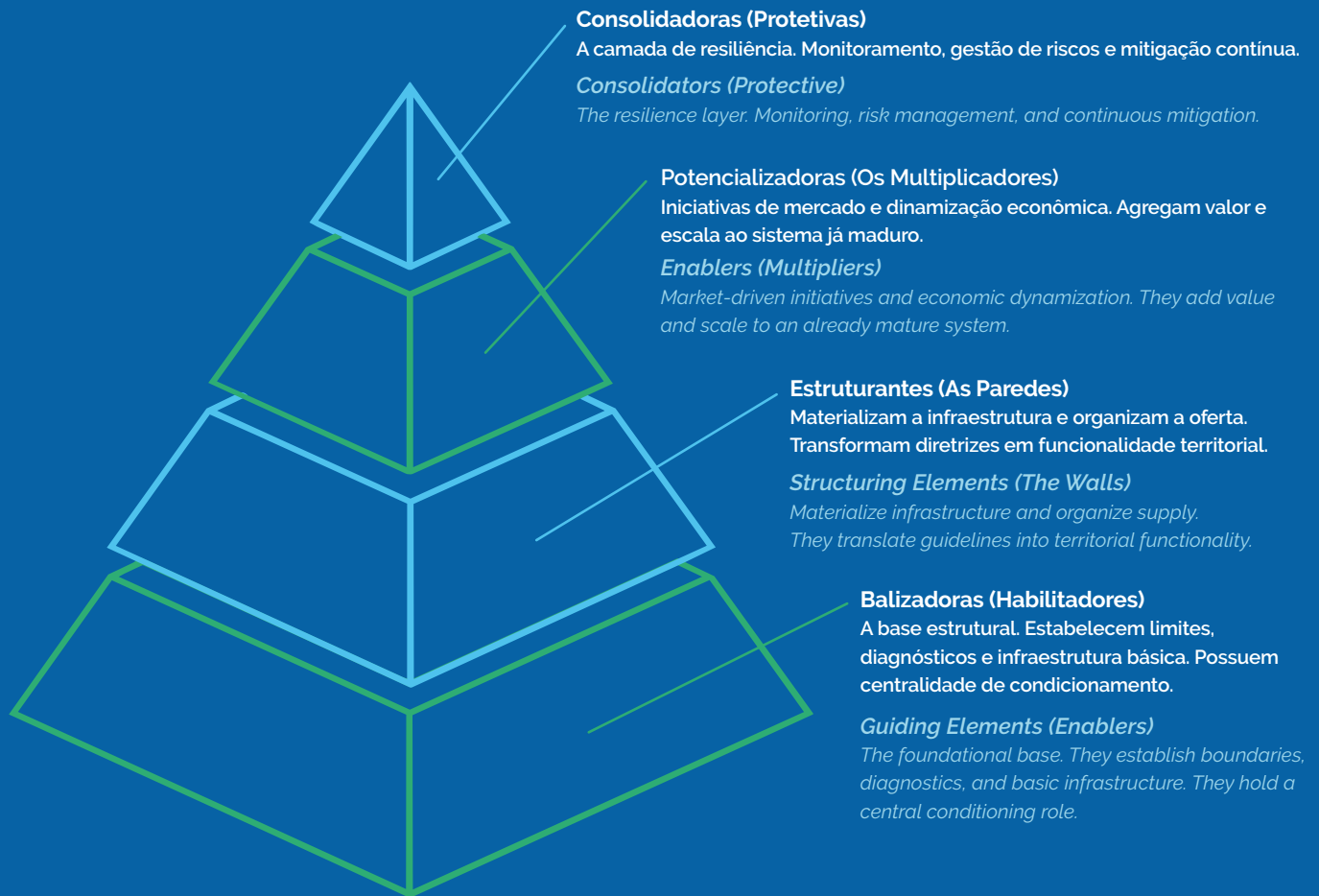
**Strategic Level:** The long-term vision (Sergipe 2050), which aligns megatrends with sustainable macroeconomic development.

**Tactical Level (Systemic Model):** The organization of territory and governance, balancing tourism subsystems to prevent the overburdening of emerging destinations.

**Operational Level (Action Plan):** The short-, medium-, and long-term drivers. The practical unlocking tools (projects, licensing, infrastructure works) that transform the vision into investable assets.

**Execution Logic by Project Profile (Risk Mitigation):** To maximize legal and operational security, the portfolio follows a strict hierarchy based on the Structural Centrality of the proposals. The premature activation of tourism projects without the consolidation of their foundations leads to unmet demand, loss of credibility, and capital flight.





Por isso, os investimentos são executados na seguinte ordem (A Pirâmide de Execução):

- 1. Propostas Balizadoras (Os Habilitadores):** A base de tudo. É a infraestrutura básica (ex: saneamento, ordenamento territorial e planos diretores). Atenção ao investidor: A proposta balizadora detém a chave cronológica. Ninguém constrói um resort de luxo sem viabilidade de esgoto e acesso rodoviário.
- 2. Propostas Estruturantes (As Paredes):** Materializam a infraestrutura turística e organizam a oferta. Elas transformam diretrizes em funcionalidade territorial.
- 3. Propostas Potencializadoras (Os Multiplicadores):** Iniciativas de mercado e dinamização econômica (como a atração de investimentos hoteleiros e hubs de inovação). É aqui que o capital privado entra para escalar e agregar valor ao sistema já maduro.
- 4. Propostas Consolidadoras (As Protetivas):** A camada do topo, focada em resiliência, gestão de riscos climáticos e monitoramento contínuo da sustentabilidade.



Therefore, investments are executed in the following order (The Execution Pyramid):

**Guiding Proposals (The Enablers):** The foundation of everything. This is the basic infrastructure (e.g., sanitation, land-use planning, and master plans). Investor note: The guiding proposal holds the chronological key. No one builds a luxury resort without viable sewage systems and road access.

**Structuring Proposals (The Walls):** These materialize tourism infrastructure and organize supply. They transform guidelines into territorial functionality.

**Leveraging Proposals (The Multipliers):** Market-driven initiatives and economic dynamization (such as attracting hotel investments and innovation hubs). This is where private capital comes in to scale and add value to an already mature system.

**Consolidating Proposals (The Safeguards):** The top layer, focused on resilience, climate risk management, and continuous sustainability monitoring.

### Proposta Balizadora (Saneamento Básico)

*Guiding Proposal  
(Basic Sanitation)*



### Proposta Potencializadora (Atração de Investimentos Hoteleiros)

*Potentiating Proposal  
(Attraction of Hotel Investments)*



● A Ilusão: Focar primeiro nos projetos de alta visibilidade.

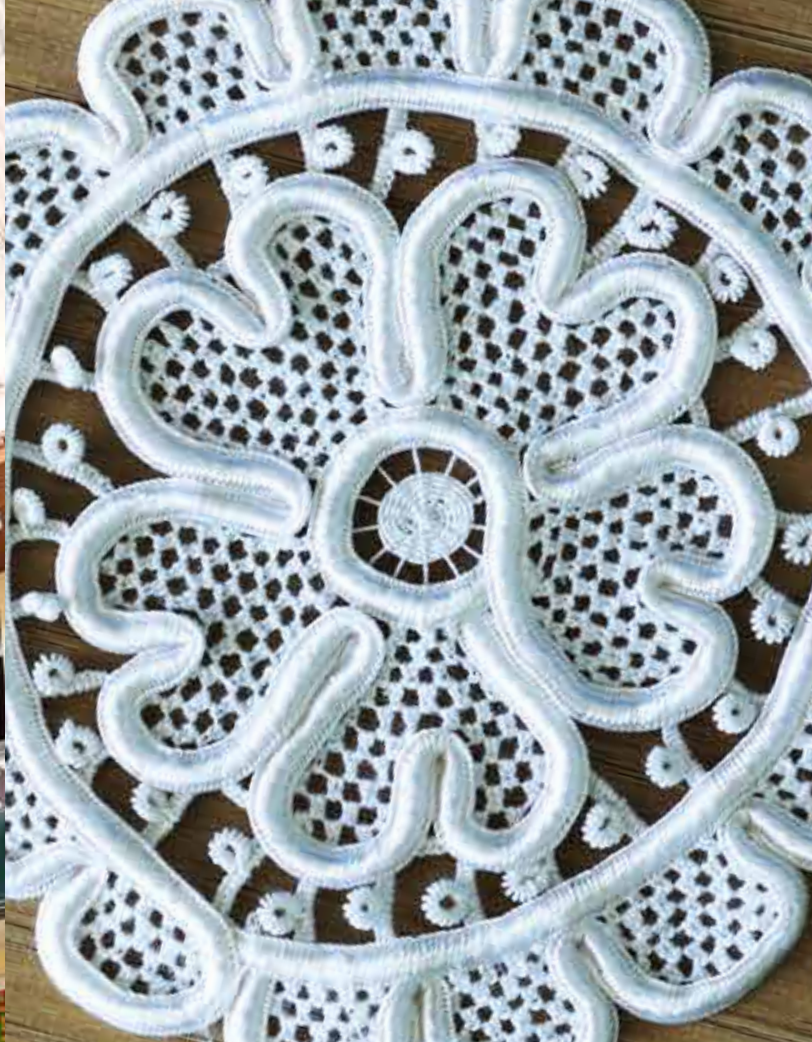
*The illusion: focusing first on high-visibility projects.*

● A Realidade Relacional: Ninguém constrói um lodge de luxo se não houver esgoto ou acesso rodoviário mínimo às imediações.

*The Relational Reality: No one builds a luxury lodge without sewage infrastructure or at least minimal road access to the surrounding area.*



Museu da Gente Sergipana/Renda Mandacari/Aracaju. Foto: Photo: Eduardo Frelire.



## 7. AMBIENTE DE NEGÓCIOS E GOVERNANÇA

### 7.1. Como o Estado protege o investidor?

O Estado assume a posição de indutor e facilitador de negócios, não de gargalo. O arranjo institucional desenhado inclui:

**Comitê Gestor Transitório e Fóruns Regionais:** instâncias para evitar a sobreposição de esforços e pactuar ações que garantam a continuidade do planejamento para além dos ciclos políticos.

**Procedimento Acelerado (Fast-Track) de Licenciamento:** Criação de guias operacionais, simplificação burocrática e plataformas digitais unificadas para destravar a aprovação de empreendimentos sustentáveis.

**Observatório Regional de Turismo:** Geração de dados auditáveis e contínuos para que os investidores tomem decisões baseadas em inteligência de negócios, e não em intuição.



# 7. BUSINESS ENVIRONMENT AND GOVERNANCE

## 7.1. How does the State protect the investor?

The State assumes the role of a business enabler and facilitator, rather than a bottleneck. The institutional framework designed includes:

**Transitional Steering Committee and Regional Forums:** Mechanisms to prevent overlapping efforts and ensure that planning endures beyond political cycles.

**Accelerated (Fast-Track) Licensing Procedure:** The creation of operational guidelines, bureaucratic simplification, and unified digital platforms to expedite the approval of sustainable projects.

**Regional Tourism Observatory:** The generation of continuous, auditable data to enable investors to make decisions based on business intelligence rather than intuition.



### Continuidade de Longo Prazo

*Long-Term Continuity*

#### Institucionalização do Comitê Gestor Transitório.

Um mecanismo intersetorial rígido, criado exclusivamente para blindar o portfólio de projetos contra interrupções ou flutuações de ciclos políticos.

*Institutionalization of a Transitional Steering Committee. A robust intersectoral mechanism created specifically to shield the project portfolio from interruptions or fluctuations driven by political cycles.*



### Agilidade Sistêmica

*Systemic Agility*

#### Fast-Track absoluto de Licenciamento.

Guias operacionais enxutos e plataformas unificadas desenhadas para acelerar e desburocratizar a aprovação ambiental de empreendimentos turísticos sustentáveis.

*Absolute fast-track Licensing. Lean operational guidelines and unified platforms designed to accelerate and streamline the environmental approval of sustainable tourism developments.*



### Inteligência Auditável

*Auditable Intelligence*

#### O Observatório Regional de Turismo.

Geração de dados de fluxo, consumo e demanda contínuos e abertos. O investidor toma decisões baseadas em inteligência matemática em tempo real, não em feeling.

*The Regional Tourism Observatory. Continuous, open generation of data on flows, consumption, and demand. Investors make decisions based on real-time mathematical intelligence, not on "gut feeling".*



## 8. O PLANO DE AÇÃO: A ENGENHARIA DE MITIGAÇÃO DE DEFICIÊNCIAS

### 8.1. Como o Estado está resolvendo os gargalos antes do seu capital entrar?

O maior receio do capital privado em destinos emergentes é assumir o custo do investimento público. O estudo não esconde os déficits atuais de Sergipe (como a cobertura de saneamento no Litoral Sul ou gargalos viários no Sertão). Pelo contrário, o Plano de Ação foi desenhado especificamente como um motor de mitigação dessas deficiências, operando sob uma lógica rigorosa de responsabilização e prazos:

**Matriz de Priorização (Impacto x Esforço):** Para evitar a paralisia burocrática, as soluções para as deficiências atuais foram submetidas a uma validação intersetorial rigorosa e divididas em quadrantes de execução:

**Ganhos Rápidos (Quick Wins):** Ações de alto impacto e baixo esforço, executáveis no curto prazo (0 a 2 anos) para gerar tração e confiança imediata. Exemplos: Criação de protocolos rápidos de saúde ao turista, sinalização bilíngue de trilhas e adoção de Procedimentos Acelerados (Fast-Track) de licenciamento.

**Projetos Estruturantes:** Intervenções de médio/longo prazo que resolvem os problemas na raiz. Exemplos: ampliação de atracadouros, planos regionais de saneamento costeiro e atração de novas rotas aéreas regionais.



# 8. THE ACTION PLAN: ENGINEERING TO MITIGATE DEFICIENCIES

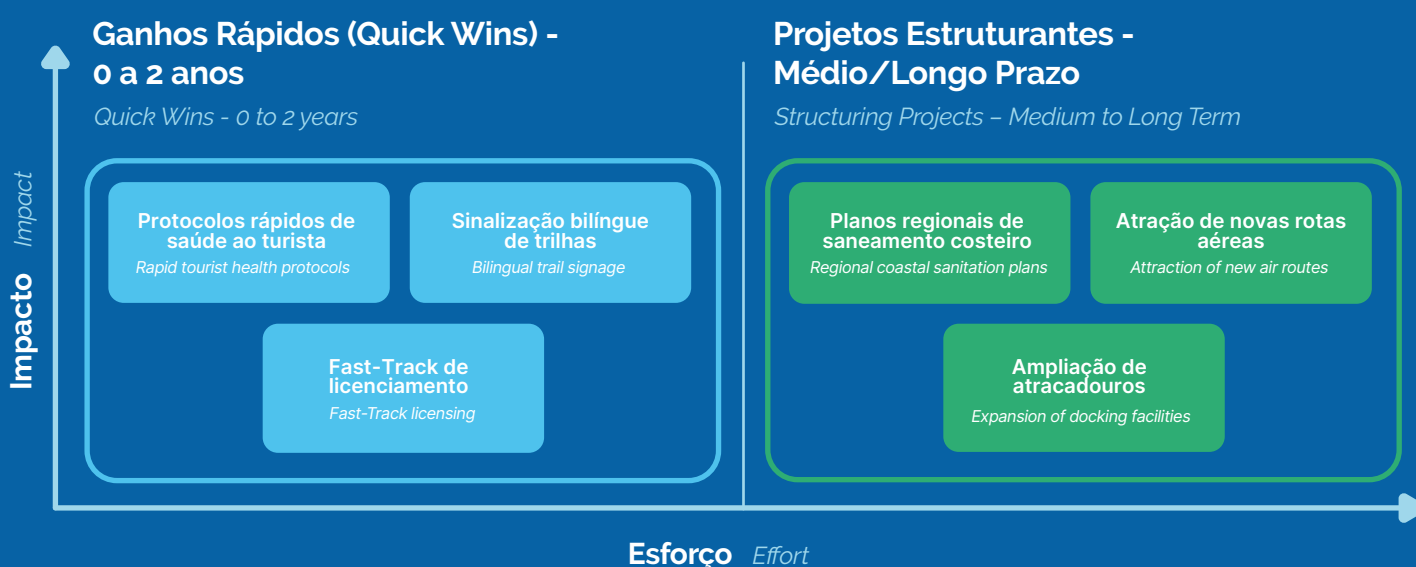
## 8.1. How is the State addressing these bottlenecks before the capital is injected?

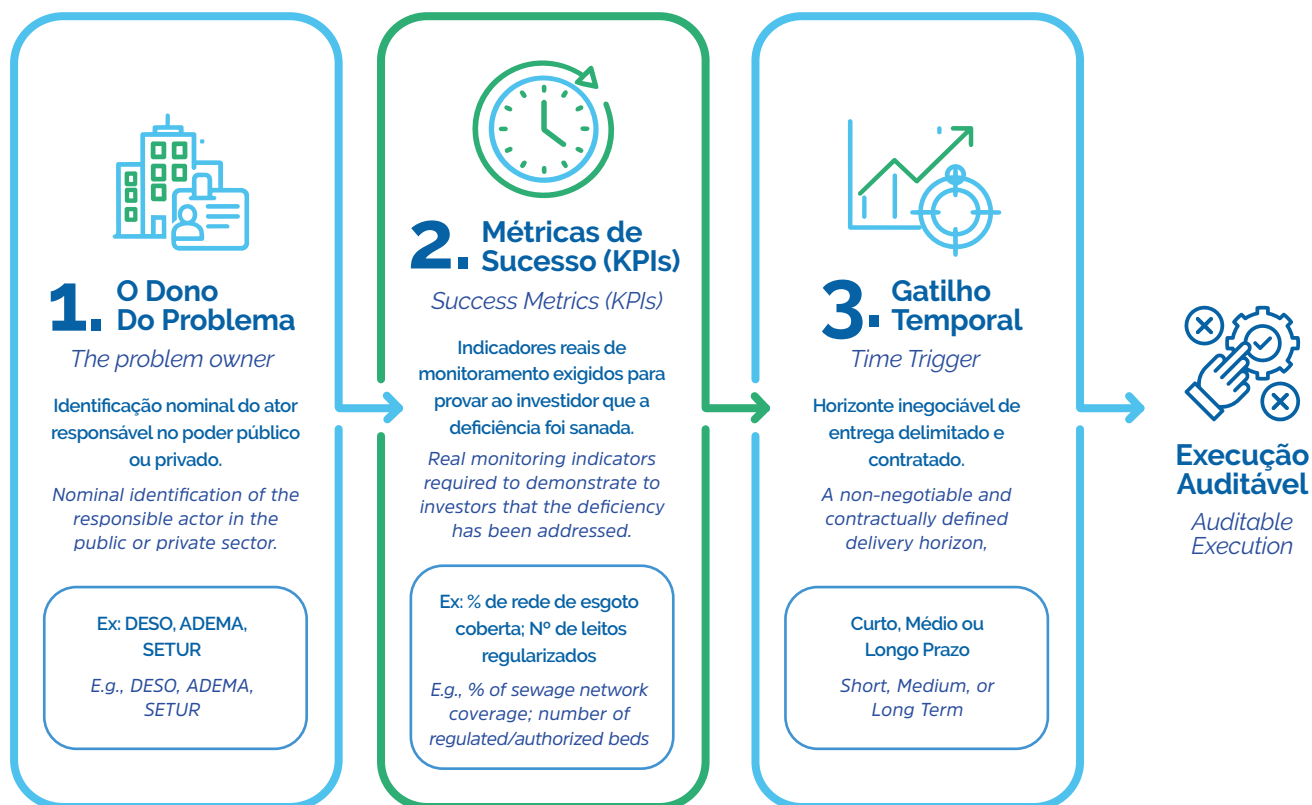
The greatest concern for private capital in emerging destinations is having to bear the cost of public investment. The study does not conceal Sergipe's current deficits (such as sanitation coverage on the South Coast or road bottlenecks in the Alto Sertão). On the contrary, the Action Plan was specifically designed as a mechanism to mitigate these shortcomings, operating under a strict logic of accountability and deadlines:

**Prioritization Matrix (Impact x Effort):** To avoid bureaucratic paralysis, solutions to current deficiencies were subjected to rigorous cross-sector validation and divided into execution quadrants:

**Quick Wins:** High-impact, low-effort actions, executable in the short term (0 to 2 years) to generate immediate traction and confidence. Examples: the creation of rapid tourist health protocols, bilingual trail signage, and the adoption of Accelerated (Fast-Track) licensing procedures.

**Structuring Projects:** Medium to long-term interventions that address problems at their root. Examples: expansion of docking facilities, regional coastal sanitation plans, and the attraction of new regional air routes.





**Fichas Técnicas de Execução:** Para que as melhorias sugeridas não fiquem apenas no papel, cada proposta de enfrentamento aos gargalos identificados possui sua própria Ficha Técnica de Ação. Esse documento funciona como a 'microarquitetura' da solução, definindo pontos chave de como o problema pode ser solucionado:

O Dono do Problema (Atores): Quem no poder público ou privado é o responsável direto (Ex: DESO, ADEMA, SETUR).

Métricas de Sucesso (KPIs): Indicadores reais de monitoramento para provar ao investidor que a deficiência foi sanada (Ex: % de cobertura de rede de esgoto; número de leitos regularizados).

Gatilho Temporal: Horizonte claro de entrega (curto, médio ou longo prazo).

**Implementation Specifications:** To ensure that the suggested improvements don't remain merely on paper, each proposal for addressing the identified bottlenecks has its own Implementation Specification. This document serves as the "microarchitecture" of the solution, outlining key steps for resolving the problem:

*The Problem Owner (Stakeholders): Who, within the public or private sector, is directly responsible (e.g., DESO, ADEMA, SETUR).*

*Success Metrics (KPIs): Concrete monitoring indicators to demonstrate to investors that the deficiency has been resolved (e.g., % of sewage network coverage; number of regulated accommodation units).*

*Time Trigger: A clear delivery horizon (short, medium, or long term).*

## A Prova de Conceito: o Distrito Regenerativo Climático Positivo

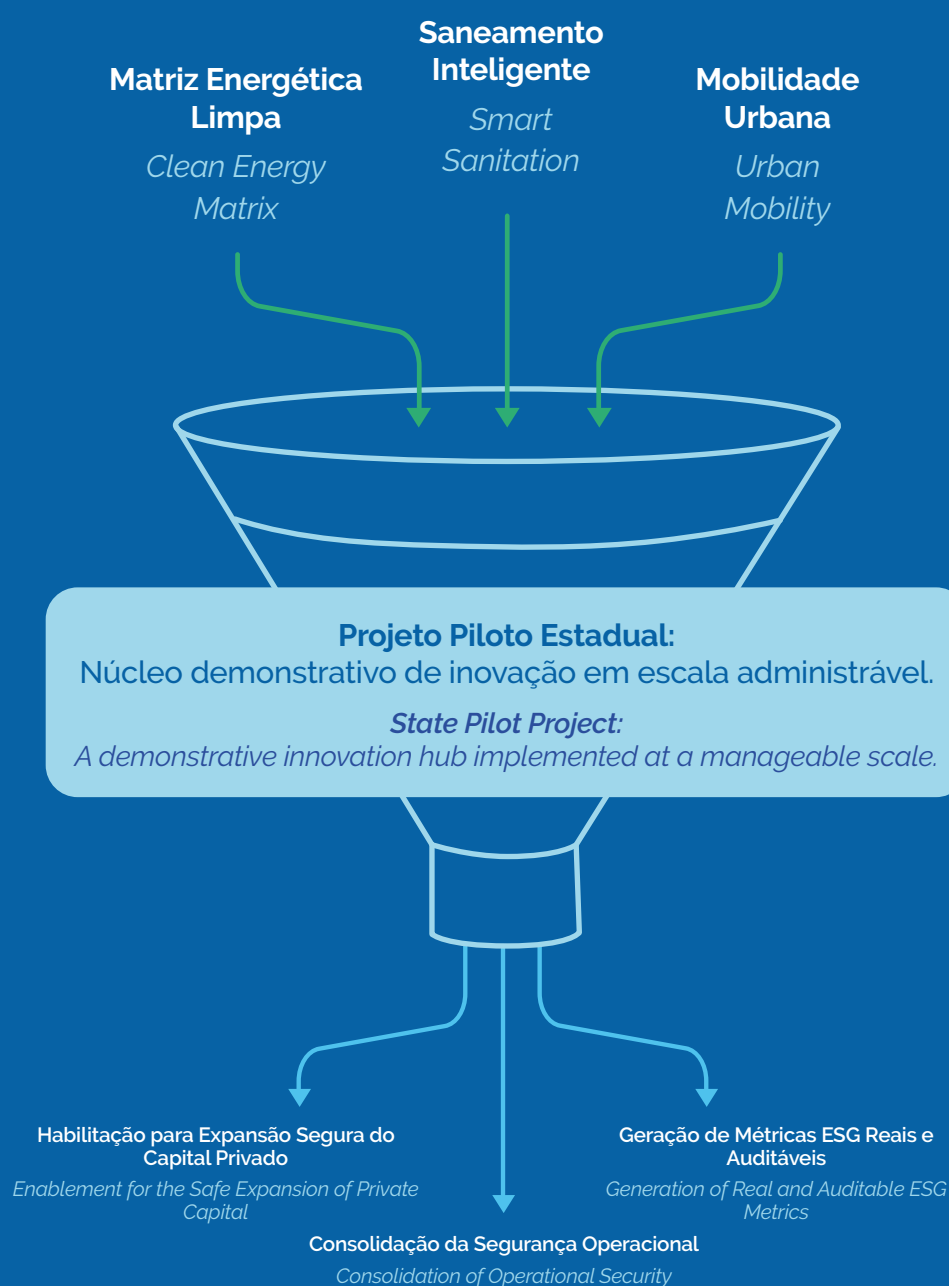
Como vitrine final de mitigação de risco urbano e ambiental, o Plano de Ação propõe a implantação imediata de um Projeto Piloto Estadual. Trata-se de um núcleo demonstrativo, em escala administrável, que testará, na prática, a integração de matriz energética limpa, mobilidade e saneamento inteligente.

O Distrito atua como um funil: testa as soluções no território sergipano, gera métricas ESG auditáveis e consolida um modelo seguro antes da expansão dos investimentos privados.

### *The Proof of Concept: The Climate-Positive Regenerative District*

*As a final showcase for urban and environmental risk mitigation, the Action Plan proposes the immediate implementation of a State Pilot Project. This is a demonstration hub, on a manageable scale, that will test, in practice, the integration of a clean energy matrix, mobility, and smart sanitation.*

*The District acts as a funnel: it tests solutions within the state of Sergipe, generates auditable ESG metrics, and establishes a robust model before expanding private investment.*





## 9. DIRECIONADORES PARA INVESTIDORES

### 9.1. Qual é o roteiro prático para o capital?

O momento é ideal para investidores institucionais, desenvolvedores imobiliários e fundos ESG:

**Onde:** Foco territorial no Alto Sertão (polo Xingó) e Litoral Sul (polo Estância/Praia do Saco).

**O quê:** Projetos estruturados sob a ótica ESG, hotelaria de experiência, Parcerias Público-Privadas (PPPs) e concessões de ativos naturais/culturais sustentáveis.

**Como:** Aproveitando mecanismos de "Funding Coordenado", através de linhas de crédito do BNB, CPR Verde, Green Bonds e incentivos fiscais estaduais (PSDI / CODISE) já em articulação para o setor turístico.



# 9. GUIDELINES FOR INVESTORS

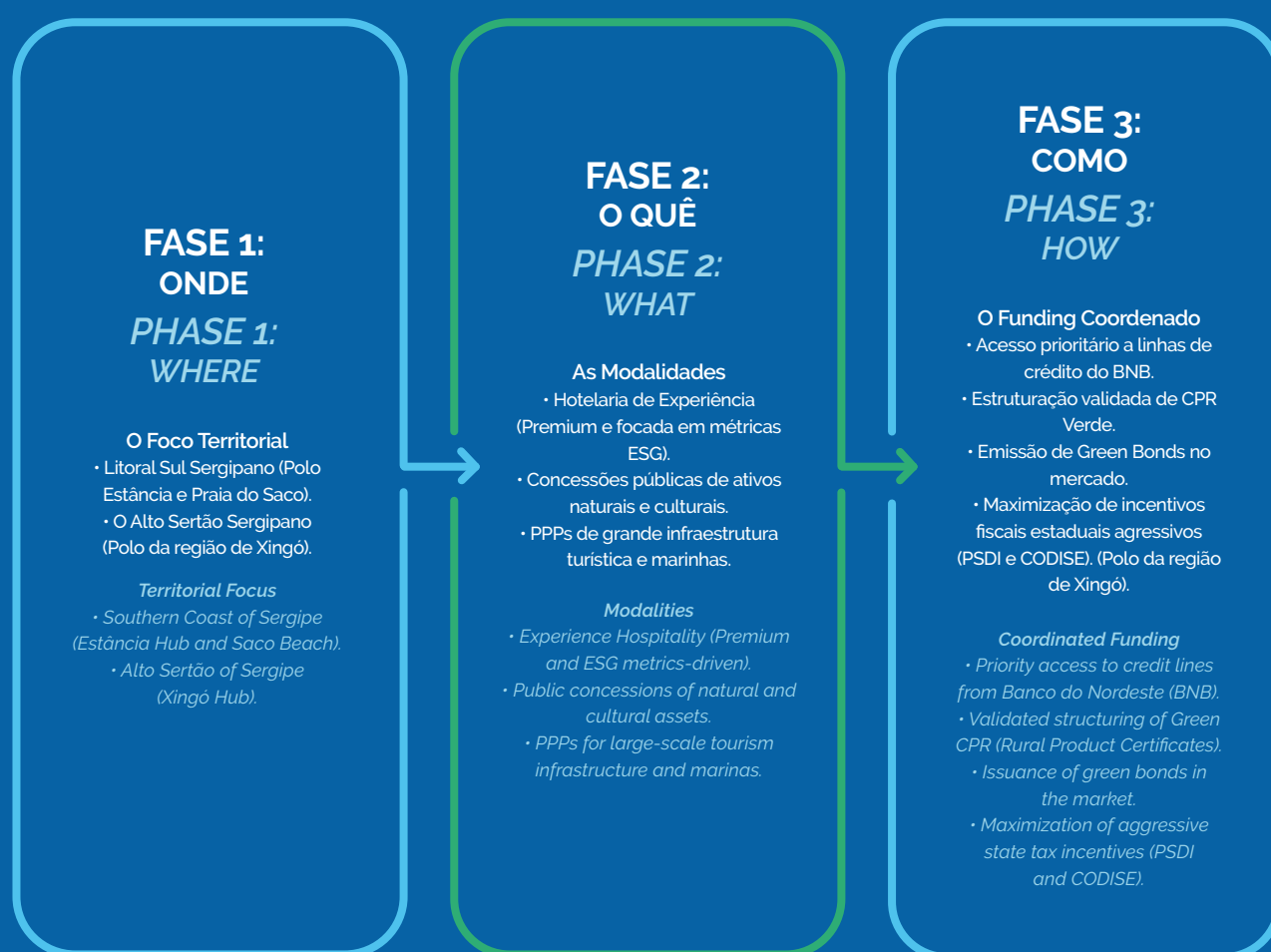
## 9.1. What is the practical roadmap for capital?

The timing is ideal for institutional investors, real estate developers, and ESG funds:

**Where:** Territorial focus on the Alto Sertão (Xingó hub) and the South Coast (Estância / Praia do Saco hub).

**What:** Projects structured under an ESG framework, experiential hospitality, Public-Private Partnerships (PPPs), and concessions of sustainable natural and cultural assets.

**How:** By leveraging “Coordinated Funding” mechanisms, through credit lines from BNB, Green CPR instruments, Green Bonds, and state tax incentives (PSDI / CODISE) already being aligned with the tourism sector.





# 10. PRÓXIMOS PASSOS E CHAMADO À AÇÃO

## NEXT STEPS AND CALL TO ACTION

### 10.1. O Planejamento acabou. O momento é de execução.

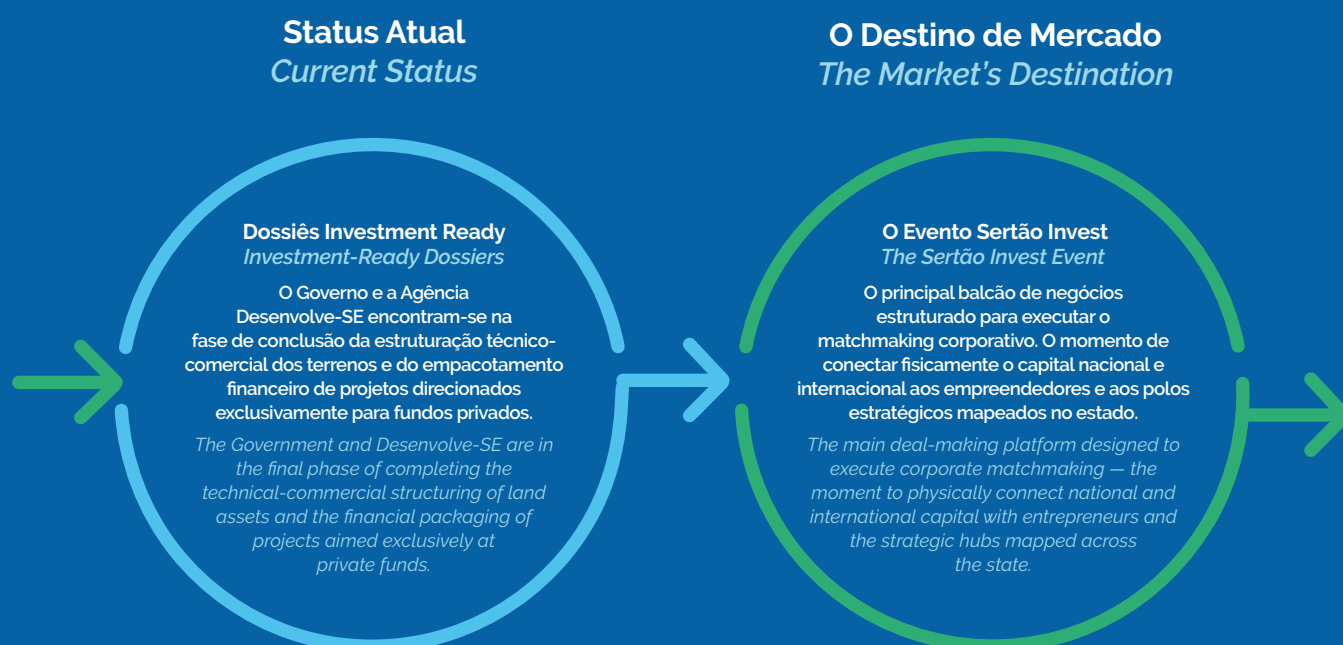
*The planning is done. Now it's time to take action.*

1. Estruturação de Projetos Executivos: O Governo do Estado e a Agência Desenvolve-SE estão transformando estas diretrizes em dossiês de investimento (Investment Ready) para fundos privados.

2. Intermediação e Rodadas de Negócios: Realização do "Sertão Invest", evento desenhado para conectar capital nacional/internacional aos empreendedores e terrenos já mapeados e qualificados pela estratégia estadual.

*1. Development of Detailed Project Plans: The State Government and the Desenvolve-SE Agency are transforming these guidelines into investment-ready proposals for private funds.*

*2. Brokerage and Business Matchmaking: Hosting of "Sertão Invest," an event designed to connect national and international capital with entrepreneurs and land parcels already mapped and qualified under the state strategy.*



Largo da Gnete Sergipana/Aracaju. Foto/Photo: Eduardo Freire



Ponta do Saco/Estância. Foto/Photo: Max Carlós.





Ponte Construtor João Alves/ Aracaju-Barra dos Coqueiros. Foto/Photo: Max Carlos.



Rio São Francisco/Santana de São Francisco. Foto/Photo: Eduardo Fieire.

## EXPEDIENTE

### EDITORIAL

**Esta é uma publicação do Governo de Sergipe, por meio da Agência Sergipe de Desenvolvimento - Desenvolve-SE e da Secretaria Estadual de Turismo - SETUR.**

*This publication is produced by the Government of Sergipe, through the Sergipe Development Agency (Desenvolve-SE) and the State Department of Tourism (SETUR).*

## GOVERNO DO ESTADO DE SERGIPE

### GOVERNMENT OF THE STATE OF SERGIPE

Governador do Estado

*Governor of the State of Sergipe*

**Fábio Cruz Mitidieri**

Vice-governador do Estado de Sergipe

*Vice Governor of the State of Sergipe*

**José Macedo Sobral**

Secretário de Estado Chefe da Casa Civil

*State Secretary of the Civil Office*

**Luiz Antônio Mitidieri**

Secretário Especial de Planejamento, Orçamento e Inovação (SEPLAN)

*Special State Secretary of Planning, Budget and Innovation (SEPLAN)*

**Julio Cesar Monzu Filgueira**

Secretária Estadual de Turismo (SETUR)

*State Secretary of Tourism*

**Daniela Mesquita Santos**

## AGÊNCIA SERGIPE DE DESENVOLVIMENTO - DESENVOLVE-SE

### SERGIPE DEVELOPMENT AGENCY - DESENVOLVE-SE

Diretor-Presidente

*Executive President (CEO)*

**Milton Arthur Vasconcelos de Andrade Cruz**

Diretor de Relações Internacionais e Atração de Investimentos

*Director of International Relations and Investment Attraction*

**Ademário Alves de Jesus**

## CONSULTORIA CONTRATADA

### CONSULTING FIRM HIRED

**Urban Systems**





Largo da Gente, Sergipana/Aracaju. Foto: P. Foto: Ecuarcã-Freire

Acesse aqui a versão digital  
do resumo executivo.



Access the digital version of the  
executive summary here.

Consultoria Contratada:



DESENVOLVE  
**TURISMO**

SERGIPE  
2050



SECRETARIA DE  
ESTADO DO TURISMO

DESENVOLVE-SE  
AGÊNCIA SERGIPE DE DESENVOLVIMENTO.

