

Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos

Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva
Angela Lúcia de Araújo Ferreira

Resumo

A atual dinâmica do mercado imobiliário nas principais cidades litorâneas nordestinas mantém forte relação com as atividades do setor turístico, principalmente com a atração de investimentos estrangeiros no setor residencial. Esse fenômeno recente vem alterando as lógicas e estratégias locais do mercado, além das novas relações espaciais. Nesse sentido, o presente trabalho intenta caracterizar essa nova dinâmica e compreender o papel que a produção imobiliária desempenha, seja em novas configurações regionais, seja no incremento econômico que o "turismo residencial" representa para a Região Metropolitana de Natal.

Palavras-chave: mercado imobiliário; turismo-residencial; economia regional; Natal; Nordeste.

Abstract

The current dynamics of the real estate market in the main coastal cities of the Brazilian Northeast holds a strong relation with the activities of the tourism sector, mainly with the attraction of foreign investments in the residential sector. This recent phenomenon has been modifying the logics and local strategies of the market, producing new space relations. In this sense, this paper aims at characterizing this new dynamics and at understanding the role that the real estate production plays either in new regional configurations or in the economic increment that the "residential tourism" represents to the Metropolitan Region of Natal.

Keywords: *real estate market; residential tourism; regional economic; Natal; Brazil's Northeast.*

Considerações iniciais

A constatação do historiador Luís Felipe Barreto (apud Moraes, 2000, p. 291) ao referenciar que “o Brasil é uma zona de quase esquecimento no Quinhentismo português”, explica o quanto Portugal considerava o Brasil, suas praias e matas, rios e montanhas, um cenário secundário na sua economia do século XVI. O longo litoral brasileiro respondia a uma necessidade mais estratégica do que econômica (ibid.). Quatro séculos depois, o litoral brasileiro, os recursos ambientais da costa, as matas, dunas e rios transformam-se em qualidades locais, não para Portugal, mas, sobretudo, para as empresas de Portugal e Espanha envolvidas com os setores Turístico e Imobiliário.

O Nordeste brasileiro, e especificamente o litoral nordestino, atualmente, passa a atrair cada vez mais um volume de capital destinado a implementar unidades de hotelaria, *resorts* integrados com condomínios residenciais, “condhotéis”, *flats*, loteamentos, em um número cada vez maior. Empresas portuguesas e espanholas são as maiores investidoras, o que parece ser um transbordamento das atividades desenvolvidas no sul de Portugal e Espanha. Esse fenômeno está modificando o ritmo de crescimento urbano e o papel econômico das áreas litorâneas, com alterações na relação urbano-rural, principalmente nas áreas de entorno aos Pólos Metropolitanos.

Se, como destacado por Tânia Bacelar (Araújo, 1997), a economia Nordeste não de estabeleceu no território de forma homogênea, cabe destacar que a dinâmica turística e imobiliária apresenta-se como uma

força capaz de construir um litoral integrado por uma mesma lógica de valorização espacial. Tal lógica afasta-se cada vez mais dos setores produtivos no sentido de que as taxas médias de lucratividade encontram no imobiliário um retorno mais qualificado. A partir dessas constatações e hipóteses iniciais, duas questões se fazem evidentes: a) como tal fenômeno restrito ao litoral relaciona-se com as áreas interioranas dos estados nordestinos (econômica e socialmente)? b) como o mecanismo de valorização imobiliária (taxa de retorno em longo tempo) e as novas estratégias de incorporação imobiliária, marcadas pelo retorno rápido, se articulam neste novo cenário? Podem-se destacar essas duas questões-problema como sendo os principais desafios colocados para compreensão do fenômeno que o mercado identifica como “Imobiliário Turístico”, que delimita o objetivo desse artigo na tentativa de recolocar a discussão desse fenômeno dentro de uma nova lógica explicativa para o Nordeste atual.

A primeira questão tem reflexos na estrutura de planejamento dos estados nordestinos, no sentido da constante busca por caminhos – ou atalhos – que levem ao esperado “desenvolvimento”. Para se ter uma idéia da “novidade” desse fenômeno na expressividade econômica do litoral nordestino, Araújo (1997, pp.13-17), ao apontar as “atividades dinâmicas de modernização intensa” não referencia o “imobiliário turístico” como um setor que mereça atenção, em parte pela inexistência de dados e em parte porque, realmente, até o final dos anos de 1990, este cenário era inexpressivo. Entretanto, a conclusão de Araújo continua em evidência:

A inserção seletiva promovida pelas novas tendências terão como contraface da mesma moeda, o abandono das áreas de exclusão (ditas não-competitivas). Poderia estar sendo traçado assim, o roteiro de fragmentação brasileira. E pelo que se observa no Nordeste, a região acompanhará a tendência geral, num espaço em que a herança de desigualdade se agrave. (Ibid., p. 32)

Nesse sentido, a primeira questão colocada e a afirmação acima, leva-nos a considerar que o fenômeno “imobiliário turístico” está ocorrendo sobre uma base econômica e social marcada por um acúmulo de políticas fragmentadas: pontos de dinamismo sobre um cenário socialmente desigual. Será o “imobiliário turístico” algo que modifique esse cenário? Que efeitos decorrentes da internacionalização da economia nordestina, isto é, do lançamento do território nordestino em uma espiral financeira, irão efetivamente afetar o cotidiano das Regiões Metropolitanas e seus transbordamentos?

É necessário também compreender as novas estratégias e os novos mecanismos de mercado. Ribeiro (1992) já descrevia e analisava o funcionamento do mercado imobiliário e sua inelasticidade, além do período longo de produção e comercialização. É evidente que tais mecanismos não se modificam, mas continuam valendo teórica e empiricamente, mesmo neste Nordeste turístico; entretanto, é importante assinalar o mecanismo da Incorporação, que por si só não explica os rumos do formato e da composição do mercado imobiliário nordestino, isto é, as novas dinâmicas não são decorrentes apenas de um aumento na intensidade, mas também de novas estratégias para

superar os obstáculos fundiários e atrair novos capitais disponíveis. Em certo sentido, é um fenômeno similar ao apontado por Carlos (2006, pp. 84-85) em São Paulo, quando explica que o

[...] processo de urbanização atual se explica pelo movimento de passagem do capital produtivo para o capital financeiro, havendo, assim, desconcentração do processo produtivo industrial com centralização financeira.

Via de regra, os problemas fundiários podem ser colocados em três variáveis: capital, força de trabalho e terra; desse tripé, a relação de produção de imóveis, sua articulação com o Estado, com os conflitos de classe, enfim, com a própria sociedade, acaba por especificar a expressividade do imobiliário em um dado momento.

Nesse sentido, o que se coloca neste artigo é que a “inovação” apoiada no tripé, para o litoral nordestino, dá-se a partir de três hipóteses principais: o capital não é um entrave, atualmente, devido à entrada de capital estrangeiro que cria uma “bolha” especulativa, alimentada pelos capitais financeiros da Europa; a força de trabalho não constitui em si um obstáculo, devido às altas taxas de desemprego e baixa organização sindical dos setores envolvidos;¹ e, por fim, a terra, ou melhor, o solo urbano.

Este último item é, realmente, um problema para o mercado, no sentido de que sua posse depende de uma negociação com um número grande de proprietários que, evidentemente, tendem a inflacionar o preço dos seus terrenos; além de ter de passar pelo poder público, e seus Planos Diretores, que é o único com prerrogativa de transformar

terra rural em urbana, e de estabelecer índices de ocupação mais ou menos favoráveis. É por isso que o Planejamento Urbano, antes de “perder o sentido”, volta a ser fundamental, não apenas para os pólos urbanos principais, mas também para os municípios que até pouco tempo mal tinham técnicos graduados em sua estrutura administrativa.

Voltando à questão (b) colocada acima, o problema do longo tempo das taxas de retorno do capital pode ser contornado se o produto imobiliário não estiver “sozinho” em sua estratégia de lucratividade, isto é, o setor de serviços ligados ao Turismo potencializa não apenas o pagamento mais rápido do investimento, mas sobretudo diversificado pelas opções de ganho com o imóvel: venda, administração imobiliária, sublocação, compartilhamento da propriedade por meio de títulos fracionados, sinergia de atrativos com a infra-estrutura turística, diminuindo alguns custos, fidelização de um cliente com alta renda, entre outras alternativas. Logo se percebe que o *boom* imobiliário nas áreas litorâneas não está relacionado com o crescimento demográfico ou com o giro de capital da economia local, mas sim conseguiu estender sua demanda no sentido de atrair capitais nacionais e estrangeiros, acoplados à lógica do turismo.

Essa é uma face do imobiliário; as outras ainda relacionam-se com a renda local, a demografia local e os investimentos estatais. Nesse sentido, o que o mercado imobiliário fez foi uma reestruturação de suas estratégias de produção a partir de uma nova demanda. Entretanto, os efeitos dessa nova dinâmica sobre o território “não turístico” não deixa de ser impactante. São essas novas estratégias e novos impactos (com riscos) que objetivamos investigar neste artigo.

Para tanto, em um primeiro momento, considera-se a relação de “financeirização” do investimento imobiliário nordestino associado ao turismo. Na segunda parte, evidenciam-se os problemas conceituais do que o mercado intitula “turismo imobiliário”, isto é, o novo mercado imobiliário nordestino integrado à lógica de valorização turística. Como forma de avançar empiricamente nas hipóteses levantadas, o estudo realizado sobre a Região Metropolitana de Natal indica um caminho de pesquisa a ser perseguido e ampliado de modo comparativo com outras áreas metropolitanas.²

Litoral nordestino, turismo e imóveis: estratégias do capital Financeiro no Brasil

A preservação dos recursos ambientais e a utilização econômica do espaço geográfico apresentam hoje, no litoral do Nordeste brasileiro, novos apontamentos de preocupação. Tais preocupações relacionam-se com a intensificação do uso do território, transformação de recursos naturais em valores econômicos e a definição de novas “raridades” atribuídas ao solo rural-urbano. Esse dinamismo econômico é provocado pelo setor do turismo, não apenas do “turismo convencional” (formado por hotéis e pousadas), mas sobretudo pelas atividades do “imobiliário-turístico”, termo primeiramente utilizado pelo Mercado Imobiliário que indicava uma produção de imóveis diferenciados, onde tanto o investidor como a origem do capital vinham de fora

do território. Neste trabalho, mantemos tal termo, no sentido de discutir sua validade do ponto de vista teórico-conceitual, posto que no ambiente empírico ele já se coloca como uma realidade de mercado.

Como primeiro desafio, a rápida valorização da “terra-suporte” em áreas fora das sedes municipais nos municípios litorâneos, tem levado a transformações e impactos econômicos e espaciais articulados a um aumento dos processos de especulação imobiliária baseados não na forte prevalência da mancha urbana principal, mas sim pelo interesse em acessar as características cênico-paisagistas de localidades litorâneas.

No caso do litoral nordestino, a partir de meados dos anos 90, uma faixa razoavelmente contínua tem se estabelecido como uma área de grande atração de investimentos estrangeiros, notadamente voltados para formação de parques residenciais, loteamentos, *resorts*, condomínios fechados e “condhotéis”. As atividades turísticas necessitam de uma rede de serviços urbanos, recepção, hospedagem e entretenimento aos visitantes, o que gera a produção de novos espaços adaptados à demanda internacional; isso significa a acomodação do lugar aos interesses do produto turístico ofertado, como abordado por Moraes:

O litoral também se particulariza, modernamente, por uma apropriação cultural que o identifica como um espaço de lazer, por excelência, e os espaços preservados são, hoje, ainda mais valorizados nesse sentido. Isto sustenta uma das indústrias litorâneas de maior dinamismo na atualidade, qual seja a que serve às atividades turísticas e de veraneio. (1999, p. 18)

Segundo a Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico no Nordeste Brasileiro – ADIT (apud Pinheiro, 2006), a aquisição de imóveis por turistas no Nordeste cresceu 200% e imóveis alugados por turistas cresceu 64,52%. O chamado “turismo residencial”, incluindo aqueles que se hospedam em residências de amigos ou parentes, corresponde hoje por 34,5% das formas de alojamento, enquanto a rede hoteleira “convencional” atende 63,7%. A tendência de aumento nesses números é reforçada pela quantidade de novos investimentos em hotelaria e complexos residenciais, em especial no litoral de Fortaleza e Natal, principalmente motivadas pelo investimento realizado pelo Programa de Desenvolvimento do Turismo – NE, no final dos anos 90.

O clima tropical, mão-de-obra barata, melhorias no sistema de recepção e o cenário internacional favorável formaram um panorama propício ao investimento em equipamentos turísticos em praticamente todo litoral nordestino. Esses fatores fazem do turismo, atualmente, o principal alvo das políticas públicas nos estados do Nordeste. Como resultado, o Nordeste passa a atrair cada vez mais turistas nacionais e internacionais, respondendo por 30,6% dos turistas estrangeiros que entraram no Brasil no ano de 2003 (Embratur, 2006). Nos próximos anos, o Nordeste irá receber 70% de todo o conjunto de projetos e investimentos direcionados ao setor turístico, o que representa quase 5.000 empreendimentos (*Exame*, 2007a, p. 92).

Desse montante de capital, a maioria é estrangeiro, principalmente transbordamentos da Península Ibérica. Empresas portuguesas pretendem investir cerca de 2,2 bilhões de reais no Brasil, quase todo

volume no Nordeste (*Exame*, 2007a, p. 57); os espanhóis são o segundo em investimento, com 1,3 bilhão de reais. Grupos como Pestana, Banco Privado Português, Vila Galé, Sanches, além das grandes redes Accor, Hilton e Super Clubs passam a fazer parte do cotidiano do mercado turístico nacional e, principalmente, nordestino.

Uma das características dos empreendimentos portugueses na região [nordeste] é a construção de hotéis em conjunto com condomínios. Esse tipo de construção é destinado ao mercado do turismo de segunda residência, formado por europeus que preferem adquirir um imóvel para passar as férias no país com opção de alugar a residência durante o restante do ano. O interesse dos portugueses por esse nicho é natural, já que, na Europa, Portugal sempre foi um mercado atrativo para ingleses e europeus no norte constroem casas em busca de um clima menos frio. (*Exame*, 2007a, p. 58)

Um primeiro questionamento é compreender se o *boom* imobiliário-turístico se relaciona apenas com a atratividade turística da região (sol e mar) ou fatores inerentes a própria dinâmica imobiliária internacional respondem por esse crescimento. Alguns elementos são importantes nessa consideração. Há alguns anos, o cenário econômico internacional tem colocado o setor imobiliário como um dos mais atrativos ao capital financeiro. A chamada *bolha imobiliária*, que teve seu início no contexto norte-americano, espalhou-se pelas principais metrópoles da Europa e América Latina, elevando o número de investimento e

os valores envolvidos (Cf. *Exame*, 2007b; Siqueira e Pinheiro, 2007).

Após os acontecimentos de 11 de setembro nos Estados Unidos, o Banco Central americano, no intuito de reaquecer a economia, baixou as taxas de juros internas, o que tornou o financiamento imobiliário e o sistema hipotecário altamente atrativos. Esse fator, aparentemente microeconômico, tem tido uma sobrevida e um transbordamento para os mercados europeus e, a partir deles, um rebatimento no cenário latino-americano, principalmente ligado ao “turismo residencial”. Como resultado, os imóveis passaram a ser um refúgio, a partir de 2002 e estabilizando em 2003, para os capitais das famílias da Europa e dos Estados Unidos. Nesse sentido, comentam Siqueira e Pinheiro (2007, p.11): “Há quem sustente tratar-se de um risco iminente mundial, porque é um mercado movido a crédito e não a dinheiro vivo”.

Na União Européia, a segunda-residência é uma realidade há pelo menos vinte anos, principalmente em países como Espanha e Portugal. Estudos de Mercè Gili (2003) indicam a existência de 10,5% de residências não permanentes em toda a Europa; a Espanha aparece com 32,2% desse total, seguido de Portugal, Grécia e Itália, principalmente em suas áreas de praia.

E o Nordeste nisso tudo? Onde se encaixa? Primeiro há de se considerar o Brasil. A chamada “bolha imobiliária” (quando a oferta está em crescimento constante, os preços sobem e a demanda é baseada em crédito) é alimentada pela visão especulativa de curto e médio prazos, muito atrelada à abundância de crédito e juros baixos. Dados da ABECIP – Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança,

indica uma evolução nos últimos 12 meses de 3 bilhões para 11,5 bilhões de reais (Siqueira e Pinheiro, 2007, p. 12). Entre 2000 e 2006, o crédito imobiliário no Brasil cresceu 430%, sendo previsto, para 2007, 14 bilhões de reais; nos últimos três anos, o setor imobiliário foi o que atraiu mais investimentos, muito superior ao Agronegócio e Varejo (*Exame*, 2007b, p. 25). O alinhamento do capital financeiro e o imobiliário repercutem na base territorial das cidades e regiões, de modo a redimensionar os tradicionais obstáculos à valorização imobiliária. No caso da metrópole de São Paulo, Carlos (2006) percebe nitidamente este imbricamento na produção corporativa;³ no Nordeste brasileiro, o mercado financeiro e o mercado imobiliário encontram-se por meio das atividades turísticas e das segundas-residências. Em reportagem na revista *Veja* (2005) pode-se ver a dimensão do “turismo imobiliário”:

O Nordeste brasileiro encontrou sua vocação: a de ser o paraíso tropical onde europeus gastam e investem seus Euros. Portugueses, espanhóis, franceses, italianos, alemães e escandinavos estão invadindo a região para fazer negócios, passar as férias ou para desfrutar a aposentadoria (...). Alguns milhares de estrangeiros estão comprando apartamentos e casas do lado de cá do Atlântico – para veraneio ou mesmo para morar em definitivo. No Ceará, três de cada dez imóveis são adquiridos por estrangeiros. No Rio Grande do Norte, os europeus compraram 40% das casas e apartamentos vendidos no último ano. (p. 126)

Nesse sentido, esse “imobiliário turístico” é aqui tomado como uma nova forma que o mercado imobiliário encontra para reestruturar-se, sem depender, diretamente, do financiamento público e sem depender das especificidades da economia local, isto é, da renda local.

Problemas e superações conceituais: notas introdutórias ao novo capital “imobiliário-turístico” no Nordeste

Há, grosso modo, um desafio teórico-conceitual imposto pelo fenômeno do avanço das atividades turísticas alinhadas pelo crescimento do setor imobiliário: o que explica o “imobiliário-turístico” e o que o diferencia do incorporador tradicional? Nossa hipótese inicial aponta para uma “sinergia” entre os agentes e capitais, de forma a permitir a superação de dois problemas principais para os setores de Turismo e Imobiliário. Para o setor do Turismo, a sazonalidade, isto é, os períodos de “baixa estação”,⁴ devem ter seu tempo cada vez mais diminuído, evitando a ociosidade dos equipamentos e garantindo um retorno mais rápido do investimento; para o setor Imobiliário, um “problema clássico” é o longo tempo de produção e amortização dos imóveis (Abramo, 1989).

A sinergia entre Imobiliário e Turismo cria um “agente de dupla-função”, responsável por articular a produção espacial (proprietários fundiários e construção civil)

com outros capitais guiados pela lógica do Turismo como fator diferencial. A execução de um parcelamento intensivo do solo e a construção de milhares de unidades nas localidades litorâneas do Nordeste, em áreas não urbanizadas e não necessariamente contíguas à mancha urbana principal revela o “descolamento” das atividades imobiliárias da demanda e da renda locais. Nesse sentido, a análise microeconômica que forma o sistema de preços fundiários urbanos (cf. Abramo, 1989 e 2001; Ribeiro, 1992 e 1997), no caso do “Imobiliário-turístico”, só pode ser melhor compreendido à luz da hipótese de que tal produção imobiliária está comprometida com a criação e o giro de ativos financeiros, e não apenas com o lucro de incorporação resultante da comercialização do produto final.⁵

Entretanto, é importante partir de algumas abordagens sobre a Incorporação que nos permitirão avançar na definição desse novo agente de “dupla-função”. Segundo Abramo (1989, p. 49),

[...] o capital incorporador é o maestro da sinfonia da produção capitalista de moradias, é o elemento que coordena a participação de várias frações de capitais no circuito imobiliário urbano;

para Ribeiro, a produção imobiliária tem dois problemas sérios: depende de crédito para construção (e para o longo tempo de retorno) e depende de terra urbanizada;

[...] são estas contradições particulares que dão substância social e histórica à existência da relação social na forma do capital de incorporação. (1992, p. 75)

Por fim, Lessa argumenta que o capital imobiliário

[...] tem uma cara mercantil e outra financeira. É double-face. Por isso é de difícil conceituação (...). “Então, o capital imobiliário é financeiro porque ele faz duas operações que tipificam esse capital: a mobilização e a emissão de ativos. (1981, pp. 9 e 16)

Mobilização devido à “juntada” de capitais de diferentes origens sob uma organização financeira – banco, sociedade de crédito, ações de empresas, etc.; a emissão de ativos dá-se na forma de produtos imobiliários que esperam valorização futura, uma maior liquidez. Na visão de Lessa, uma das provas dessa hipótese dá-se no fato do imobiliário sempre produzir um pouco mais do que a demanda real, na tentativa de obter uma espécie de “ganho de inovação”, como definido por Ribeiro (1992, p. 76).

E no caso do “imobiliário-turístico”, tais características permanecem? Como hipótese inicial, a mobilização de ativos advindos e/ou atraídos pelas atividades turísticas traz consigo a necessidade de girar enormes quantidades de capitais financeiros que circulem nacional e internacionalmente; esse fator pode ser percebido pelos movimentos de entrada de capitais estrangeiros no Nordeste, pelo tipo de investimento realizado e pela conjuntura do mercado imobiliário especulativo internacional. O agente incorporador tradicional, embora continue “maestro” na escala intra-urbana (demanda local, renda local, etc.), possui seu papel re-dimensionado, na medida em que não parece existir uma retração no financiamento e

no crédito, muito pelo contrário, devido às taxas cambiais e de juros no Brasil, bastante atrativas para os capitais europeus. Se o capital não é um problema, resta ainda a necessidade de urbanização; o poder público – a partir do Prodetur – operou no Nordeste no sentido de resolver alguns gargalos estruturais (vias e aeroportos), o que permitiu maior flexibilidade às empresas de turismo em ampliar sua captação internacional. Entretanto, com exceção dos pólos metropolitanos, os municípios costeiros são marcados pelo alto índice de pobreza e baixa eficiência em infra-estrutura; em muitos deles, as faixas litorâneas são semi-urbanizadas ou mesmo rurais.

Mas para o “Imobiliário-Turístico” isso não tem se constituído um obstáculo que impeça os investimentos; grande parte dos mega-empreendimentos (seja *resorts* ou condomínios fechados) são planejados de forma a incluir uma auto-suficiência e uma completa independência das pequenas sedes municipais; a ligação funcional desses empreendimentos dá-se primeiramente com o pólo metropolitano. Cada novo projeto – com até 30 mil unidades – instala-se como um enorme enclave, onde a fruição do meio ambiente é praticamente o único contato local. Isso tem trazido sérios problemas para as pequenas administrações locais e revelado a enorme importância ao planejamento de corte metropolitano, mas não tem sido um fator que limita os novos lançamentos.

Por fim, a criação de ativos é visualizada em duas lógicas: a) em um primeiro momento, os parques residências voltados ao imobiliário-turístico são organizados não a partir de agentes locais (corretores, construtores ou proprietários), mas sim tendo como “marca” grandes empresas como

Sanches, Accor e Hilton; a lógica acionária dessas empresas, sua posição nos mercados internacionais acaba por transformar esses empreendimentos em “pontas de lança” de sua própria valorização de capital; b) em segundo lugar, o consumidor final – o “antigo turista convencional” – também passa a administrar sua propriedade de forma a se capitalizar durante o restante do ano, contratando empresas de administração para lançar esse imóvel na oferta rentista. Nesse sentido, o “imobiliário-turístico”, embora ainda essencialmente imobiliário, é um ativo com alta liquidez no mercado e rápido tempo de retorno – pois sua demanda efetiva não é ajustada pela renda local. Definido assim o imobiliário, falta especificar o papel do turístico.

Normalmente, na análise da cadeia econômica do turismo, o setor imobiliário aparece em dois momentos: a) como promotor fundiário e b) como construção civil. Nessa análise tradicional, a economia do turismo relaciona-se com um conjunto de atividades-suporte para garantir o máximo de conforto (seja para o lazer ou para negócios) a um visitante genérico que aparece nas estatísticas oficiais como “turista”. Hotéis, *resorts* e pousadas são objetos fixos de recepção, preparados para se relacionar de modo indiferente, isto é, não personalizado com esse turista.

Nas atividades da indústria do turismo, tanto o espaço quanto o tempo passam a ser controlados e comercializados (Pessoa, 2003) e submetidos a uma lógica de valorização. Espaços até então inexpressivos à economia local são alçados rapidamente a um jogo especulativo devido ao seu aspecto de “raridade” ou “paisagem exótica”, submetendo o território e seus agentes a essa

nova lógica valorativa, relacionada com a produção de espaços urbanizados voltados para visitantes sazonais.

Outras características da indústria do turismo encerram a possibilidade de causar dificuldades para produtores de tais serviços. Estes não podem ser proporcionados em qualquer lugar. Têm de ser produzidos e consumidos em lugares muitos particulares. (...) Existe, portanto uma “fixidez espacial” fundamental no que diz respeito aos serviços turísticos. (Urry, 1999, p. 64)

Um conjunto de elementos econômicos pode explicar o atual aumento dos investimentos no parque “imobiliário turístico”; primeiramente, relaciona-se com maior capacidade das empresas em variar o *mix* de produtos, permitindo compor tipos de empreendimentos – imóveis tradicionais, *flats*, hotéis, comércio e serviços avançados, etc. não necessariamente concorrentes, mas sim complementares. Um segundo elemento é a localização geográfica, no sentido de que, embora a gleba necessite estar em proximidade com a praia, não necessariamente todos os imóveis devam estar voltados ao mar – isso potencializa a oportunidade de lançamentos para além da linha de praia e permite ampliar a oferta; como a unidade residencial é individualizada, a infra-estrutura de apoio (em termos comparativos) é mais simples e exige menos regulações legais do que a hotelaria tradicional. Isso é um fator que diminui os custos de manutenção, inclusive com pessoal. Por fim, as unidades residenciais podem servir como fonte de renda permanente, a partir de administradoras de imóveis que sublocam a residência

em períodos variados, o que faz com que a sazonalidade do setor turístico não seja um problema tão grave.

É nesse sentido que o termo “turístico” se posiciona na hipótese aqui considerada, isto é, Turismo como fator de valorização e diversificação da demanda. Rita Cruz reflete que,

A instabilidade do setor de construção civil (...) tornou o setor turismo atrativo para empreendedores desse ramo. A necessidade de migração de capitais de um para outro setor da economia, como forma de garantir sua reprodução em momentos de crise, é um dos fatores desencadeadores do casamento entre empreiteiras e atividade turística. (2000, p. 138)

Embora não seja nova, tal dinâmica, atualmente, recoloca-se para o litoral nordestino de forma quase hegemônica. Não apenas as infra-estruturas estão sendo construídas para atender à demanda turística, mas as cidades convergem suas próprias estruturas de planejamento para “facilitar” a permeabilidade do capital do ramo “imobiliário-turístico”, em detrimento de setores econômicos “tradicionais” como indústria e agricultura.

Os megaprojetos turísticos do Nordeste são a expressão máxima do que se pode considerar urbanização turística, ou seja, situações em que a simbiose entre urbanização e turismo se dá de modo mais completo. (Ibid., p. 140)

Nesse momento cabe uma segunda diferenciação, agora entre o entendimento

sobre as “casas de veraneio”, “segundas-residências” e “imobiliário-turístico”; não que ocorra uma necessidade de revisão dos conceitos, mas apenas uma adequação dos termos às hipóteses acima apresentadas.

“Casas de veraneio” parece se ajustar a um tipo específico de produção imobiliária tradicional, onde a mudança de percepção das elites nordestinas a respeito da praia foi modificada. Nesse sentido, praias relativamente próximas às capitais começaram, já no início do século XX, a serem ocupadas no período de férias (finais de ano e feriados escolares) pelas famílias de classe média e alta; essa produção imobiliária não se constitui como um fenômeno “imobiliário-turístico” no sentido de faltarem os elementos de sinergia entre os capitais, os agentes e a forma organizada de produção. Pereira (2006, p. 307) auxilia nessa compreensão quando afirma que

Intrinsecamente ao veraneio, o movimento sazonal da população urbana origina ligações entre espaços. Este aspecto o diferencia de outras práticas como o turismo e a excursão.

Assim, o “veraneio” surge como uma expressão que remete a aspectos culturais, da fruição e do prazer das famílias mais ricas dos centros urbanos, parecendo ser mais preciso falar em “segundas residências”.

Assis (2006, p. 289) atenta para o fato de certa profusão de expressões:

No Brasil, muitos são os termos para designar a habitação utilizada nos fins de semana, nos feriados e férias anuais: residência secundária, segunda residência, casa de veraneio, casa de férias

(...). Estes vocábulos de uso popular são congregados no termo técnico domicílio de uso ocasional, empregado pelo IBGE.⁶

Enquanto as segundas residências dependerem exclusivamente da categoria “domicílio de uso ocasional” do IBGE, não será possível aferir com precisão quanto desse parque residencial é expressão da dinâmica local: das chácaras, dos pequenos sítios, da casa de veraneio, do domicílio de fim de semana, etc. Nesse sentido, embora importante como sinalização, os números de segunda-residência precisam ser qualificados em subcategorias que permitam o real dimensionamento daquilo que é produzido para o turista.

Como um exemplo da aplicação do problema conceitual, Lebre (1998) aponta o caso de Algarve, Portugal, onde a hotelaria tradicional respondia por apenas 11,1% dos alojamentos turísticos, enquanto a residência secundária atendia 74,7% em 1990 (p. 27). Embora espaço turístico, não era a atividade tradicional do turismo que era responsável pela recepção do turista. A segunda residência sazonalmente ocupada pelos turistas foge da legislação e do planejamento do setor, sendo de difícil apreensão na cadeia do turismo. Não apenas a lógica imobiliária prevalece, pois a demanda indica fortemente que esse produto imobiliário deve possuir um pacote de qualidades que mantenham o visitante com a permanente impressão de que é, efetivamente, um turista – isso implica ter acesso à economia do ócio e do lazer e o menor contato possível com os problemas urbanos locais.

O proprietário de segunda residência em áreas de interesse turístico possui um

título de propriedade que o “liga” diretamente a um dado território, recolocando-o no espaço urbanizado turisticamente como detentor de direitos e deveres – no sentido de suas responsabilidades civis enquanto proprietário urbano. Entretanto, tal visitante acessa esse mesmo dado território motivado na fruição de suas qualidades e não na prática cotidiana de suas rotinas; logo, tais empreendimentos, embora nitidamente imobiliários – legal e espacialmente –, são tipologias guiadas pela lógica do lazer, da prestação de serviços e do consumo da paisagem. É um espaço híbrido.

A lógica subjacente à produção deste tipo de espaços é exclusivamente imobiliária e, em termos gerais, integrável na correspondente à produção dos espaços residenciais urbanos. Contudo, num âmbito restrito, a imobiliária do lazer consubstancia aspectos particulares que a individualizam como um sector global do imobiliário. Estes aspectos particulares advêm-lhe das suas especificidades de inserção territorial e de sua organização interna face à oferta de serviços à manutenção/gestão dos espaços edificados e das infra-estruturas. Diremos, assim, que a oferta residencial de lazer é feita sob duas lógicas semelhantes, mas individualizáveis – a do imobiliário do lazer e a do imobiliário em geral, apesar do modo de produção do espaço ser o mesmo nos dois casos. (Ibid., p. 29)

Como síntese, temos que capital imobiliário turístico integra uma cadeia de produção e consumo de bens imobiliários, tendo como base o ambiente físico-territorial, cujos principais capitais advêm dos seto-

res de serviços relacionados ao Turismo ou atraídos pela dinâmica do setor turístico. Esse fenômeno define-se por processos cujo objetivo comum é a lucratividade a partir de uma massa de capital inicial – motivada pelo turismo – destinada a criar novos valores, imobilizados em equipamentos (prédios, apartamentos, casas) e na propriedade privada da terra.

As diferenças primordiais entre o imobiliário turístico e o turismo (em sentido estrito) estão no novo relacionamento entre o proprietário privado do bem imobiliário e sua forma de circulação (física, por meios de transporte, e de capital, por meio das agências) dentro da cadeia de negócios turísticos; o que há de comum é a mercantilização da paisagem, o meio ambiente como ativo financeiro e o consumo do espaço urbano de forma sazonal.

O principal problema entre esses dois “agentes” refere-se na escala de relacionamento e atuação espacial; a depender dessa relação espacial (não social)⁷, o “turista” embute no uso complexo do bem residencial os custos que normalmente são distinguíveis no setor turístico (comida, hospedagem, lazer, guias turísticos, etc.), disputando os recursos com os demais moradores (como possui maior poder solvável, eleva os preços locais também para o morador local).

Dimensão socioeconômica da Região Metropolitana de Natal

Antes de buscar evidências que corroborem as hipóteses do “imobiliário-turístico” na Região Metropolitana de Natal, é fundamental

contextualizar esse mercado com base em breves apontamentos socioeconômicos.

A Região Metropolitana de Natal – RMN foi instituída formalmente em 1997, pela Lei n.152, e atualmente é composta por nove municípios (Natal, Parnamirim, Extremoz, Ceará-Mirim, São Gonçalo do Amarante, Nísia Floresta, São José de Mipibú, Macaíba e Monte Alegre) tendo o Pólo Metropolitano em Natal, capital do estado do Rio Grande do Norte. Juntos, perfazem quase 1,1 milhões de habitantes, dos quais 63,8% são residentes em Natal. Em relação ao estado, a RMN corresponde a 40,27% da população e 5,12% da área territorial.

A Tabela 1 demonstra o crescimento populacional na última década; o pólo metropolitano de Natal apresentou taxa de crescimento anual de 1,80%, inferior a média da RMN (de 2,62% a.a) e também inferior aos demais municípios da área metropolitana, explicitando o crescimento da periferia metropolitana em relação ao pólo.

Em termos econômicos, a RMN tem seu peso concentrado nas atividades comerciais e de serviços, de modo que, em 2003, esses setores respondiam por 55% do Valor Adicionado Bruto (PEDS / RMN, 2006, p.6). Os setores industriais, principalmente extrativos e construção civil, somavam em 2003, 43% do Valor Adicionado Bruto e a agricultura, pecuária e extrativismo vegetal apenas 2%. A concentração espacial dos valores econômicos ocorre no Pólo metropolitano de Natal, com 68,7% de toda a estrutura produtiva da RMN, seguido de longe por Parnamirim, com 11,6%, o que acaba por colocar Natal em melhor condição na distribuição de riqueza com um PIB per capita de R\$6.340,00 contra R\$5.614 na metrópole.

O turismo, como atividade econômica, destaca-se na RMN, principalmente a partir do parque hoteleiro em Natal. Em 2005, a Secretaria Estadual de Turismo registrava que o Rio Grande do Norte havia sido visitado por 1,75 milhões de turistas, sendo 345

Tabela 1 – População, domicílios e densidade demográfica nos municípios da RMN

Municípios	Área (km ²)	Domicílios particulares permanentes	População residente	Densidade demográfica	Taxa crescimento anual (%)
Ceará-Mirim	739,69	13.339	62.424	84,39	2,00
Extremoz	125,67	4.577	19.572	155,74	3,10
Macaíba	512,49	13.106	54.883	107,09	2,70
Monte Alegre	199,52	4.339	18.874	94,60	1,94
Natal	170,30	177.783	712.317	4.182,72	1,80
Nísia Floresta	306,05	4.359	19.040	62,21	3,60
Parnamirim	120,20	31.790	124.690	1.037,35	7,90
S. G. do Amarante	251,31	16.588	69.435	276,29	4,90
S. José de Mipibu	293,88	8.085	34.912	118,80	2,40
Total	2.719,11	273.966	1.116.147	410,48	2,62

Fonte: IBGE apud SEMURB, 2006, p. 211

Nota: reelaborada pelos autores

* Hab/km²

mil estrangeiros; esse volume movimentou US\$571,9 milhões. O peso da RMN nesses números é considerável, tendo em conta que 65% de todos os leitos hoteleiros do estado localizam-se na RMN, principalmente no litoral (PED/RMN, 2006, p. 10). Considerando dados do RAIS (2005), das 1.650 empresas envolvidas no setor turístico (hotéis, alimentação, agências de viagens, etc. do estado do RN) 72,72% estão na RMN e destes 60% apenas em Natal.

Como outro setor econômico relevante na formação de emprego na RMN, a construção civil e o imobiliário correspondia em 2003 com 18,2% do Valor Adicionado Bruto do RN; na RMN estão concentradas 68,1% de todas as empresas de construção civil e 92,3% das empresas imobiliárias, conforme a Tabela 2.

Em termos históricos, em 2001, o município de Natal respondia por 82,57% do total das empresas da Região Metropolitana de Natal, seguido de longe por Parnamirim, com 11,55%; esses números se

mantêm aproximados durante o período 2001 a 2004, com uma pequena diferença de Parnamirim, elevando sua participação e Natal se mantendo na faixa de 79% a 80%. Utilizando dados da RAIS, o peso da RMN no estado do Rio Grande do Norte no ano de 2003 foi de 68,93% e sua participação no número total de estabelecimentos foi de 6,6% e 4,1% no total dos empregos. (RAIS-MTE, 2003).

Em 2004, o Rio Grande do Norte envolveu recursos de aproximadamente 450 milhões de reais em custos de obras e serviços e pouco mais de 1 bilhão de reais no valor das obras e serviços (PAIC, 2004).

O crescimento dos setores imobiliário e de construção civil tem sido mais intenso nos últimos anos; dados do Sindicato da Indústria da Construção Civil – Sinduscon/RN indicam que no primeiro semestre de 2006 o número de contratações aumentou 14%, duas vezes mais que a média nacional para o setor (*Tribuna do Norte*, 2006, p. 35).

Tabela 2 – Construção civil e atividades imobiliárias na RMN (2005)

Estado, região e municípios	Estabelecimentos		Empregos formais	
	Const. civil	Ativ. imobiliária	Const. civil	Ativ. imobiliária
Rio Grande do Norte	1.779	1.008	19.939	5.490
Região Metropolitana	1.212	930	13.784	4.990
Ceará Mirim	8	5	48	10
Parnamirim	197	89	987	301
Extremoz	11	7	120	13
Macaíba	24	2	96	0
Monte Alegre	1	0	0	0
Natal	937	806	12.121	4.620
Nísia Floresta	16	20	131	42
S. G. do Amarante	10	1	14	4
S. J. de Mipibu	8	0	267	0
Total	4.203	2.868	47.507	15.470

Fonte: RAIS apud PEDS/RMN (2006, p. 17)

O “imobiliário-turístico” na Região Metropolitana de Natal

Desde o início do ano 2000, o mercado imobiliário e a indústria da construção civil passaram, concretamente, para um novo patamar de atividades e valores, marcado pela relação “íntima” entre o capital incorporador tradicional e o capital advindo das atividades turísticas. Entretanto, Ferreira (1996) e Ferreira e Câmara (1992), ao estudarem a incorporação imobiliária em Natal (desde 1946) registram que os investimentos das empresas começavam a se alinhar com a hotelaria e o turismo.

A partir de 1985, quando do início da construção de grandes unidades hoteleiras na orla marítima e do crescimento dos investimentos do Estado no setor de turismo, se observa a vinculação do capital da construção civil e do imobiliário com este novo ramo de atividades. Tal fato possibilita um certo dinamismo ao setor no momento em que diminui a produção imobiliária sob encomenda do Estado e de cooperativas. (Ferreira e Câmara, 1992, p. 122)

Nesse momento, a vinculação não se constituía exatamente o que aqui definimos como agente de “dupla-função” pelo fato de os fluxos de capitais ocorrerem de uma acumulação das transações imobiliárias e de construção civil (“ganhos fundiários” e “ganhos de urbanização”) e serem “girados” na construção de equipamentos hoteleiros de médio e grande porte, nos quais parte do investimento era financiado/subsidiado

pelo Estado; outro fator refere-se à escala de ocupação territorial, na qual os hotéis construídos estavam localizados na capital do estado e setORIZADOS em alguns bairros. O investimento estrangeiro nesse momento é inexpressivo.

Um segundo momento, em meados dos anos 90, permitiu que o capital imobiliário e o capital advindo das atividades do turismo pudessem compor um novo agente. O Prodetur-NE destinou US\$22,47 milhões distribuídos para reforma e ampliação do Aeroporto Internacional Augusto Severo (56% do total), saneamento básico de áreas de interesse turístico (15%), estradas (22%), Meio Ambiente e Desenvolvimento Institucional (7%) (Fonseca, 2005, p.125). Nesse sentido, a participação das políticas públicas foi decisiva para romper alguns obstáculos, liberando a recepção para estrangeiros e conectando o litoral oriental sul e norte; a fase seguinte (desde 2000 até o momento) é o período em que o capital estrangeiro começou a modificar a expansão imobiliária na RMN.

No início, as maiores transações (em volume financeiro e número de unidades) ocorriam no bairro Ponta Negra, famoso pela sua praia de mesmo nome, superando bairros tradicionais de Natal. Em 2000, ocorrem dois fatos significantes: o término da obra de urbanização da orla do bairro (com recursos do Prodetur-RN) e a promulgação da Lei 027/00, que criava uma Zona Adensável em Ponta Negra (que permitiu quase duplicar a capacidade de construção nos terrenos); tais fatos tiveram como efeito quase imediato a elevação do m² dos terrenos e uma corrida por edificações como *flats*, apartamentos, pousadas, quase todos verticalizados.

O resultado foi o total colapso das redes de saneamento e drenagem e a suspensão, por parte da Prefeitura, em 2004, de qualquer alvará de construção para o bairro (Silva et alii, 2006, p. 155)

e a saturação dos terrenos à beira-mar. Era necessário buscar novas fronteiras de valorização e, a partir desse momento, as atividades imobiliárias são expandidas pela Região Metropolitana, especificamente no seu litoral.

No início, o padrão de ocupação era de pequeno e médio porte em áreas fora do pólo metropolitano (Parnamirim e Nísia Floresta);

[...] as construtoras também estão fechando negócios pedidos sob encomenda por grupos internacionais. São empreendimentos que nem chegam a ser lançados em Natal ou qualquer estado brasileiro, mas já são vendidos em outros países. (Empresas e Empresários, 2004, p. 20)

Não por coincidência, o número de estrangeiros que pediu visto de moradia no Rio Grande do Norte saltou de 51 casos em 1998 para 261 em 2005 (*Tribuna do Norte*, 2006, p.18) sendo que a maioria eram portugueses, espanhóis e italianos. A partir de 2005 e 2006, ocorre um novo padrão de ocupação, marcado pela compra de grandes extensões de terra (22 milhões de m², como no caso do Grupo Sanches) em municípios do litoral norte como Extremoz e Ceará Mirim.

Intensidade dos empreendimentos e volume de capital

Como forma de caracterizar essa fase e o investimento realizado, a pesquisa realizou a coleta de dados em dois campos de informações: a) intensidade dos empreendimentos imobiliários formais, licenciados nos últimos anos; b) volume dos investimentos

Tabela 3 – Intensidade dos empreendimentos imobiliários na RMN (até 2006)

Município	Localidade litorânea (abs.)	Localidade não litorânea (abs.)	Total por município
Ceará-Mirim	8	6	14
Extremoz	1	2	3
Macaíba	–	11	11
Monte Alegre	–	2	2
Natal	65	90	155
Nísia Floresta	74	6	80
Parnamirim	16	79	95
São Gonçalo do Amarante	–	9	9
São José de Mipibu	–	7	7
Total	164	212	376

Fonte: IDEMA, Prefeituras Municipais.

estrangeiros no RN, no setor “Turístico e Imobiliário” no período de 2001 a 2006.

Nesse primeiro levantamento, até agosto de 2006, foram identificados 376 empreendimentos imobiliários – loteamentos, condomínios fechados, *flats*, *resorts* – em licenciamento, já licenciados ou em execução (Tabela 3). As fontes dos dados foram as licenças ambientais emitidas pelo Instituto de Desenvolvimento Econômico e de Meio Ambiente (IDEMA), órgão estadual, e algumas prefeituras municipais que possuem a rotina administrativa de análise de projetos.

Do total de empreendimentos pesquisados, 56,39% localizavam-se na área interna dos municípios e 43,61% na faixa litorânea. Os municípios que apresentam a maior intensidade de empreendimentos imobiliários são Natal (com 41,22% do total), Parnamirim (25,26%) e Nísia Floresta (21,27%) que, somados, respondem por 87,76% de toda a dinâmica imobiliária da RMN.

No caso de Natal e Parnamirim (66,48% do total da RMN), a dinâmica imobiliária está concentrada em um eixo centro-sul desde os bairros centrais de Petrópolis, Tirol e Areia Preta até bairros da Região Sul como Candelária, Lagoa Nova, Capim Macio e Ponta Negra. Nesse eixo estão localizados quase 70% de todos os edifícios verticais de Natal, além de ser a faixa com maiores valores do solo (por m²) da RMN.

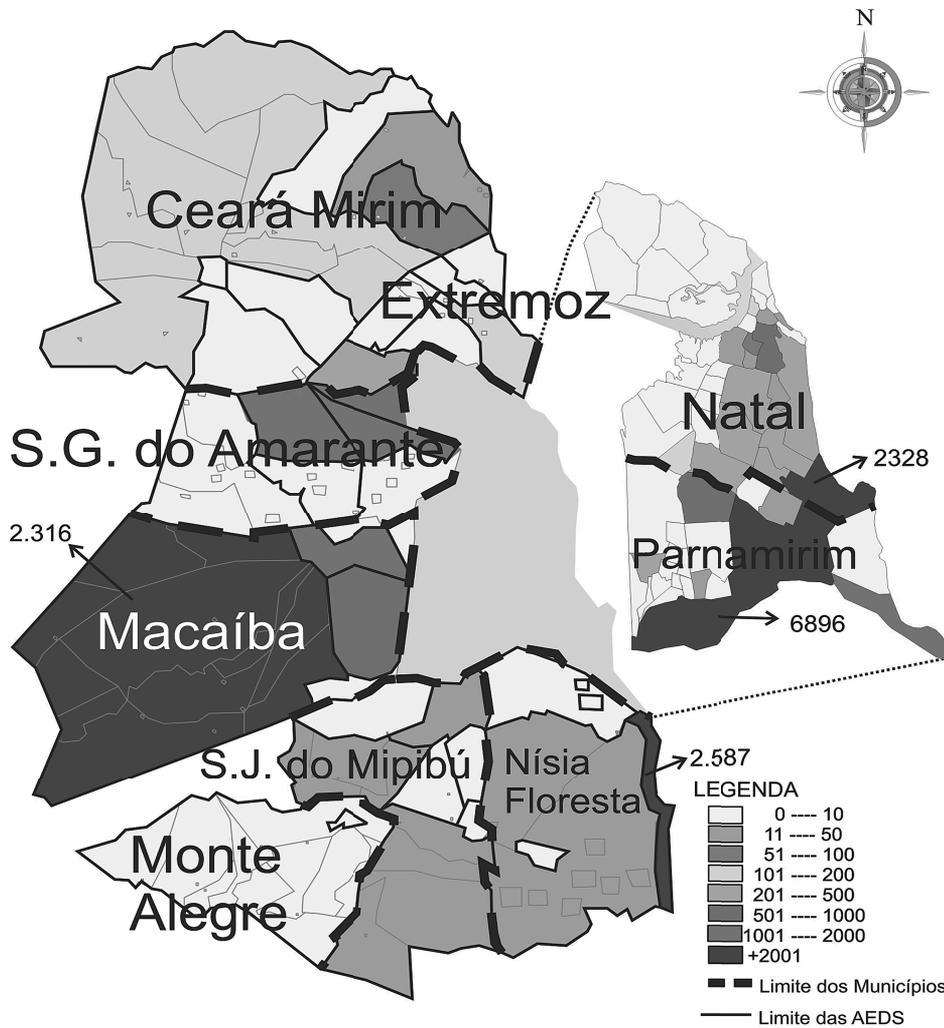
A intensidade dos empreendimentos pode ser visualizada na Figura 1, que revela a espacialização por Área de Expansão dos Dados da Amostra (AEDs).⁸ Pode-se perceber que a área de transbordamento sul entre Natal e Parnamirim tem uma dinâmica atrelada ao transbordamento das atividades do mercado imobiliário de Natal para Par-

namirim, devido à saturação dos terrenos na Região Sul de Natal. Entretanto, uma segunda área de intensidade é de caráter inovador, referente a ocupação litorânea de Nísia Floresta (ao sul) e Extremoz e Ceará Mirim (ao norte); completando a terceira área de atividade, destaca-se no número de novos imóveis o município de Macaíba (não litorâneo). A intensidade em Macaíba não é respondido pelo “imobiliário-turístico”, mas acaba sendo sua consequência, pois os loteamentos e condomínios que estão sendo implantados nessa área devem-se aos altos valores do solo urbano em Natal e Parnamirim, decorrentes da concorrência das atividades imobiliárias-turísticas que transbordam do litoral. Nesse sentido, a classe média de Natal, sem opções, acaba se instalando fora do pólo metropolitano.

Para Renato Alexandre, presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis – Secovi-RN, o *boom* de investimentos e a atual configuração do mercado imobiliário são processos que ocorrem nos últimos setes anos e com fases distintas: um primeiro momento, restrito a Natal (Ponta Negra, especificamente), devido a obras de infra-estrutura turística, novo aeroporto e marketing mais agressivo; os compradores de imóveis nesse período eram turistas “convencionais” que realizavam compras de apartamentos, motivados pela relação favorável euro-dólar.

Para nós foi uma surpresa, em questão de dois anos o cenário mudou. Todo mundo passou a comprar/vender imóveis, principalmente para estrangeiros. O turismo foi o grande alavancador do processo, mas hoje não é apenas o turismo. Natal é visto como um ponto

Figura 1 – Municípios e AEDS com intensidade imobiliária



Fonte: Observatório das Metrôpoles, com base em imagem do Idema (2006).

de qualidade de vida, belezas naturais, para atrair pessoas procurando empreendimentos voltados para pessoas de meia idade, buscando melhor qualidade de vida. (PDS/RMN, 2006)

Identificadas as áreas de interesse resta caracterizar os investimentos. Para tanto, foram utilizados os Registro de Capitais Estrangeiros divulgado pelo Banco Central do Brasil,⁹ mensalmente. O procedimento seguinte foi elaborar uma setorização dos investimentos, pelo tipo de atividade afim de cada empresa estrangeira e nacional. Para efeito desta pesquisa, foram agrupados em oito setores: alimentos e bebidas, turismo e imobiliário, agrícola, equipamentos elétricos e hospitalares, petróleo e energia, industrial e outros. Os recursos em petróleo e energia foram desconsiderados, para efeito de comparação, devido aos altos valores envolvidos (só em 2004, foram 96 milhões de dólares).

Em todo o período observado (2001 a julho de 2006), ocorreram 536 entradas de capital estrangeiro no Rio Grande do Norte;

destes, 51% estão relacionados ao Turismo e Imobiliário, seguido de longe pelo setor Industrial (12,50%). Conforme Tabela 4, abaixo, percebe-se um aumento no volume de investimentos no setor Turismo e Imobiliário, a partir de 2003, superando (relativamente) todos os outros setores da economia potiguar. Em 2003, já alcança 8,69 milhões de dólares, 24,23 milhões em 2004, 33,29 milhões em 2005 e, até julho de 2006, já haviam sido registrados pelo Banco Central 46,49 milhões de dólares, 68% do total. Seu ritmo constante de crescimento, sem crises aparentes, em comparação com setores tradicionais como agrícola ou industrial, são uma demonstração da capacidade econômica do setor turístico e imobiliário de atrair capitais estrangeiros.

Do total de entrada dos investimentos estrangeiros no Rio Grande do Norte (2001-2006), 89,54% são de procedência européia, sendo destes 56,41% de Portugal e 13,55% da Espanha, o que é coerente com os fluxos turísticos tradicionais e a quantidade de vistos de permanência no estado. Nos últimos anos, os dados revelam

Tabela 4 – Volume de investimentos (em %) por setores econômicos no estado do Rio Grande do Norte

Setores	Ano 2001	Ano 2002	Ano 2003	Ano 2004	Ano 2005	Ano 2006
Alimentos e bebidas	3,78	29,35	0,06	6,80	1,09	10,75
Agrícola	12,45	29,21	3,10	2,77	24,64	14,83
Industrial	7,22	11,88	45,94	6,26	1,23	–
Turismo e imobiliário	45,60	11,04	35,77	76,34	67,85	68,04
Equip. elétricos e hospitalares	19,00	15,57	14,33	7,01	4,81	0,79
Outros	11,94	2,94	0,79	0,82	0,39	5,58
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

* excluído os valores do setor Petróleo/Energia

** até agosto de 2006

também investimentos de empresas suecas e norueguesas, indicando uma forte capacidade de atração de capitais também do norte europeu.

Cruzando os dados dos investimentos com a espacialização dos empreendimentos imobiliários e com o estoque de unidades hoteleiras do estado, conclui-se que o fenômeno do “imobiliário-turístico” está em franca consolidação no litoral oriental do Rio Grande do Norte, especialmente na RMN, mas não restrita a esta. Isso indica que as atividades identificadas como construídas a partir das hipóteses teóricas-conceituais, também avançam sobre o estoque de terras em todo o litoral do estado, embora sua maior intensidade ocorra a partir do pólo metropolitano de Natal.

Os estudos desenvolvidos nas áreas metropolitanas de Natal, Fortaleza, Recife e Salvador serão fundamentais para apontar as semelhanças e diferenças do processo, assim como identificar as estratégias e lógicas de implantação. No caso da RMN, é possível estabelecer algumas conclusões preliminares.

Do ponto de vista do mercado, o Imobiliário-Turístico é uma realidade, visto a criação, nos últimos anos, de entidades, fóruns e congressos que dão conta desse novo setor como a ADIT – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste, o I e II Congresso Brasileiro de Investimentos em Turismo Imobiliário, a Bolsa de Oportunidades de Negócios Turísticos e Imobiliários do Rio Grande do Norte – BONTURN, além de alguns dos maiores eventos do mundo em imóveis, como o Salão Imobiliário de Lisboa e Madrid. No Rio Grande do Norte, o Sindicato da Indústria da Construção Civil já desenvolve projetos e planos que envolvem as empresas de construção civil ao mercado imobiliário, diversificando suas atividades.

Em relação aos impactos e riscos, a RMN também passa por uma nova fase. O aumento no valor do solo, sua transformação rápida de rural para urbano, a “competição” pelo monopólio das melhores localizações, paisagens e “espaços de lazer” contribui para uma recente modificação na tradicional articulação entre os elementos constituintes do território metropolitano. Se os níveis de Integração da Região Metropolitana de Natal ainda não se dão uniformemente entre os nove municípios, a faixa costeira do território empreende uma dinâmica diferenciada, permitindo estabelecer um novo papel dos aglomerados periféricos nessa Região, articulados pelas novas estratégias do Mercado.

Considerações Finais

Embora os dados analisados corroborem as hipóteses sobre a formação de um “agente de dupla função”, redimensionando a atuação do incorporador tradicional nas áreas metropolitanas do Nordeste, a atual fase dos estudos ainda necessita estender a comparabilidade entre tais áreas. Se parece evidente que o fenômeno “imobiliário-turístico” é algo inovar no litoral nordestino, também é bastante claro (como demonstra este estudo para a RMN) que a lógica de ocupação dos territórios ainda depende da estrutura preexistente (classes sociais, mercado do solo, empresas locais, etc.) e da facilidade de acesso direto ao mercado internacional; nesse sentido, a posição geográfica é bastante relevante.

Como o eixo litorâneo torna-se o espaço efetivo de conurbação entre os municípios, é perceptível o aumento da densidade populacional, aumento dos valores fundiários e maior pressão sobre os recursos naturais existentes. Este fato pode acarretar, como já o vem fazendo em alguns pontos do território, uma maior atratividade de novas populações advindas de municípios não costeiros, em busca de emprego ou moradia.

O consumo das áreas ambientais passa, gradativamente, a responder por uma lógica subordinada ao giro do capital financeiro, boa parte dele ancorado no capital internacional, o que gera uma supervalorização das áreas existentes, ampliando o risco ambiental. A fragilidade, portanto, surge quando a raridade expressa como ativo econômico não é dirigida por um posicionamento dito “sustentável”, sendo portanto necessária uma agenda pública ambiental que, no caso do estado do Rio Grande do Norte, ainda está em formação, principalmente pela pluralidade de interesses econômicos e políticos envolvidos.

O antigo padrão das “casas de veraneio” em praias há vinte anos ocupadas, embora também conflituosas com o meio ambiente, não representava um cerceamento total dos acessos à praias e lagoas da RMN; por outro lado, os *resorts* e grandes hotéis mantêm seus produtos em funcionamento o ano inteiro, o que exige novas necessidades e controle permanente dos acessos e circulações.

A praia, portanto, modifica-se como espaço de permanência da população moradora local – pescadores ou agricultores de subsistência – para receber um público específico, interessado no prazer e descanso. A falta de sistematização e controle público dos espaços, aliada à fragilidade dos cadastros de proprietários, também contribui para a perpetuação dos problemas ambientais decorrentes do uso intensivo da praia pelo setor imobiliário.

Como “risco” final, do ponto de vista econômico, pode-se apontar como hipótese a não sustentabilidade do fenômeno imobiliário-turístico, devido ser este dependente do capital estrangeiro, comprometido não com setores produtivos, mas sim com a valorização de ativos financeiros. Em 2001, como exemplo, tais investimentos quase cessaram devido ao cenário internacional, impactado negativamente pelo “11 de setembro”. Caso as políticas públicas atuais – regionais e urbanas – façam convergir todos os seus recursos e esforços para viabilizar tal Mercado, sem dialogar de forma a recuperar parte dos investimentos, corre-se um grande risco de ampliar a desigualdade e a concentração de renda nessas áreas metropolitanas. Assim, para novos agentes, novas práticas/estratégias e novos riscos faz-se necessária a construção de uma nova agenda pública que democratize não apenas a participação política mas, sobretudo, democratize o acesso ao capital que flui para e pelo território.



Alexandro Ferreira Cardoso da Silva

Mestre em Arquitetura e Urbanismo, doutorando do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (Rio Grande do Norte, Brasil). Integra o Núcleo RMNatal de pesquisa do Observatório das Metrôpoles.

alexandroferreira@hotmail.com

Angela Lúcia de Araújo Ferreira

Doutora em geografia, professora do Departamento de Arquitetura e do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (Rio Grande do Norte, Brasil). Pesquisadora do Observatório das Metrôpoles – Instituto do Milênio – CNPq, integrando o Núcleo RMNatal.

angela.ferreira@pq.cnpq.br

Notas

- (1) Embora não exista uma pressão organizada dos trabalhadores em ampliar seus salários, o grande gargalo, hoje, no setor de construção civil aquecido pelo turismo é a falta de mão-de-obra qualificada no “chão da fábrica”, isto é, mestres de obras, eletricitistas, marceneiros que consigam atender às novas exigências de um novo público. Isso elevou o salário desses profissionais apenas conjunturalmente, não na estrutura, sendo um período passageiro.
- (2) Essa discussão teórica e empírica em Natal, também ocorre comparativamente com grupos de pesquisa em mais três Regiões Metropolitanas (Fortaleza, Salvador e Recife), integrantes do Projeto Instituto do Milênio/CNPq – Rede Observatório das Metrôpoles, Sub-Linha II.
- (3) “Portanto, a reprodução do espaço urbano da metrópole sinaliza o momento em que o capital financeiro se realiza também através da reprodução do espaço urbano, na construção dos edifícios corporativos que, sob a forma de ‘produto imobiliário’, se voltam ao mercado de locação (fundamentalmente no que se refere aos edifícios corporativos de escritórios, rede hoteleira e flats)” (Carlos, 2006, p. 82)
- (4) Quando a taxa de permanência dos hotéis cai abaixo de 50%, causando desemprego no setor e fechamento de unidades.
- (5) É evidente que esse processo não exclui o incorporador imobiliário tradicional, permitindo a este ampliar sua capacidade de produção para além da mancha urbana principal da cidade ou metrópole. Tal característica é visualizada no caso da Região Metropolitana de Natal.
- (6) Domicílio de Uso Ocasional é toda moradia que na data do Censo servia ocasionalmente de moradia.
- (7) O “não social” apenas quer enfatizar o quase completo distanciamento de sociabilidades entre este visitante e os moradores locais. Para o estrangeiro, são como elementos da paisagem, assim como os coqueiros e as dunas (inevitáveis).
- (8) Áreas de Expansão dos Dados da Amostra representam a menor unidade espacial disponibilizada pelo IBGE para os resultados da amostra do Censo Demográfico 2000.



- (9) A regulamentação da entrada de capitais estrangeiros no Brasil, segue o Decreto n.55.762, de 17 de fevereiro de 1965: “Art.1º Para os efeitos deste Decreto, consideram-se capitais estrangeiros os bens, máquinas e equipamentos entrados no País sem dispêndio inicial de divisas, destinados à produção de bens ou serviços, assim como os recursos financeiros ou monetários ingressados para aplicação em atividades econômicas, desde que pertençam, em ambas as hipóteses, a pessoas físicas ou jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no exterior” (Lei 4131, art. 1º).

Referências

- ABRAMO, P. (1989). Dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. *Cadernos IPPUR*, n. 3, pp. 47-70.
- _____. (2001). *Mercado e ordem urbana*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil.
- ARAÚJO, T. B. (1997). Herança de diferenciação e futuro de fragmentação. *Dossiê Nordeste, Revista Estudos Avançados*, v. 11, n. 29.
- ASSIS, L. F. de. (2006). “Residências secundárias: expansão e novos usos do litoral cearense”. In: SILVA, J. B. da; DANTAS, E. W. C.; ZANELLA, M. E. Z. e MEIRELES, A. J. de A. (orgs). *Litoral e Sertão: natureza e sociedade do nordeste brasileiro*. Fortaleza, Expressão Gráfica.
- CARLOS, A. F. A. (2006). “Dinâmicas urbanas na metrópole de São Paulo”. In: LEMOS, A. I.; ARROYO, M. e SILVEIRA, M. L. *América Latina: cidade, campo e turismo*. São Paulo, Clacso. Disponível em: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/04alessand.pdf>. Acesso em junho/2007.
- CRUZ, R. C. A. (2000). *Política de turismo e território*. São Paulo, Contexto.
- EMBRATUR (2006). Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária – Infraero. *Anuário Estatístico da Embratur*. Disponível em <http://www.embratur.gov.br>. Acesso em 10 jan. 2006.
- EMPRESAS E EMPRESÁRIOS. (2004). Eles são mais que turistas. *Natal*, a.VIII, n. 8, pp. 16-20.
- EXAME (2007a). Anuário Exame de Turismo (2007-2008). São Paulo, Abril.
- _____. (2007b). A febre dos imóveis. São Paulo, Abril, ano 41, n. 10, pp. 22-38.
- FERREIRA, A. L. A. e CÂMARA, L. A. P da. (1992). “A participação do sistema de incorporação na produção do espaço urbano de Natal”. In: RIBEIRO, L. C. de Q. e LAGO, L. C. do. (orgs). *Acumulação urbana e a cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil*. Rio de Janeiro, IPPUR/UFRJ.
- FERREIRA, A. L. A. (1996). *De la producción del espacio urbano a la creación de territorios en la ciudad - Un estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil*. Tese de doutorado em Geografia Humana. Barcelona, Universitat de Barcelona.
- FERREIRA, A. L. de A. e SILVA, A. F. C. (2007). Novas dinâmicas imobiliárias e redefinição da estrutura territorial - o caso da área metropolitana de Natal/RN. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR . *Anais...* Belém, ANPUR.



- FONSECA, M. A. P. (2005). *Espaço, políticas de turismo e competitividade*. Natal, EDUFRN.
- GILLI F., M. (2003). Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona, v. 7, n. 146(052). Disponível em <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(052\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(052).htm)>. Acesso em 20 nov. 2006.
- LEBRE, A. M. G. (1998). A urbanística do lazer e do turismo. *Sociedade e Território. Revista de Estudos Urbanos*, n. 28, ago, pp. 23-30.
- LESSA, C. (1981). *A crise urbana e o circuito imobiliário*. Salvador (mimeo).
- MORAES, A. C. R. (1999). *Contribuições para a Zona Costeira do Brasil*. São Paulo, Hucitec/Edusp.
- _____ (2000). *Bases da formação territorial do Brasil: o território colonial no “longo” século XVI*. São Paulo, Hucitec.
- PAIC (2004). *Pesquisa Anual da Indústria da Construção Civil*. Rio de Janeiro, IBGE.
- PEDS/RMN (2006). *Plano de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Natal. Diagnóstico*. Natal, SEPLAN/UFRN (mimeo).
- PEDS/RMN. (2006). *Plano Estratégico de Desenvolvimento Social da RMN*. Natal, FADE/FUNPEC (mimeo).
- PEREIRA, A. Q. de. (2006). “Urbanização e veraneio marítimo no Ceará”. In: SILVA, J. B. da; DANTAS, E. W. C.; ZANELLA, M. E. Z. e MEIRELES, A. J. de A. (orgs.). *Litoral e Sertão: natureza e sociedade do nordeste brasileiro*. Fortaleza, Expressão Gráfica.
- PESSOA, J. A. M. (2003). “O estabelecimento do regime do hotel: apontamento para um debate sobre as novas práticas sócio-espaciais e a vida cotidiana”. In: CARLOS, A. F. A. e LEMOS, A. I. G. (orgs.). (2003). *Dilemas Urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo, Contexto.
- PINHEIRO, A. (2006). De olho nos euros. *Revista Nordeste*, ano 1, n. 5, nov., pp. 46-49.
- PINHO, J. A. G. (1992). “Capital imobiliário: mocinho ou bandido?” In: RIBEIRO, L. C. de Q. e LAGO, L. C. do (orgs.). *Acumulação urbana e a cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil*. Rio de Janeiro, IPPUR/UFRJ.
- RAIS. RELAÇÃO ANUAL DE INFORMAÇÕES SOCIAIS (2004-2005). Brasília, Ministério do Trabalho e Emprego. CD-Rom.
- RAIS-MTE. RELAÇÃO ANUAL DE INFORMAÇÕES SOCIAIS (2003). Brasília, Ministério do Trabalho e Emprego. Disponível em: <http://www.mte.gov.br/rais/default.asp>
- RIBEIRO, L. C. de Q. (1992). “Incorporação imobiliária na década de 80: características, dinâmicas e impasses”. In: RIBEIRO, L. C. de Q. e LAGO, L. C. do (orgs.). *Acumulação urbana e a cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil*. Rio de Janeiro, IPPUR/UFRJ.
- _____ (1997). *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, IPPUR, FASE.
- SEMURB (2006). Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. *Anuário 2005*. Natal, PMN.



- SILVA, A. F. C; BENTES SOBRINHA, M. D. P. e CLEMENTINO, M. L. M. (2006). Novas tipologias habitacionais perante a expansão do capital imobiliário-turístico em Natal, RN. *Cadernos Metrópoles*, n. 16, pp. 141-162.
- SIQUEIRA, A. e PINHEIRO, M. (2007). O céu é o limite. *Carta Capital*, ano 13, n. 448, pp. 10-15.
- TRIBUNA DO NORTE. (2006). Imóveis e construções. Natal, 12 de agosto.
- URRY, J. (1999). *O olhar do turista. Lazer e viagem nas sociedades contemporâneas*. São Paulo, Studio Nobel.
- VEJA (2005). O Nordeste dos europeus, ano 38, n. 1930, pp. 121-126.

Recebido em ago/2007
Aprovado em out/2007