



TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

REAL-ESTATE PRODUCTION ENHANCED AND INDUCED BY TOURISM: A STUDY OF THE COSTA DAS DUNAS/RN TOURISM REGION

Maria Aparecida Pontes Fonseca¹, Miriam Hermi Zaar²

RESUMO

O Polo Costa das Dunas, principal região turística do estado do Rio Grande do Norte, transformou-se, nas últimas décadas, em uma significativa amostra da intrínseca relação entre turismo, mercado imobiliário e setor financeiro. Para comprovar esse vínculo, o presente trabalho tem como objetivo analisar a relação entre turismo e mercado imobiliário, evidenciando como a dinâmica do turismo incrementa e direciona a expansão da atividade imobiliária. A metodologia empregada incluiu revisão bibliográfica; levantamento de dados na Secretaria Estadual de Turismo/RN (Setur/RN) sobre a expansão do turismo nas últimas décadas; pesquisa documental nos cartórios imobiliários dos municípios do litoral oriental ao norte de Natal, para caracterizar as tipologias dos produtos imobiliários decorrentes das inversões estrangeiras, os valores dos imóveis, as nacionalidades dos compradores, dentre outras informações; e a utilização de dados divulgados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil/RN (Sinduscon/RN) sobre a recente dinâmica imobiliária na região metropolitana de Natal. Constatou-se que os agentes dinamizadores desse processo promoveram a alteração da configuração socioespacial e econômica do litoral potiguar, estabelecendo novos nexos entre essa região e o espaço global. É inegável a relevância que o setor imobiliário, aliado ao setor financeiro, assume no contexto do capitalismo atual na geração de riquezas. Isso explica o enorme crescimento na produção de bens imobiliários, inclusive destinados ao ócio e lazer, seja na praia, na montanha, na cidade ou no campo.

Palavras-chave: Lazer; Dinâmica Urbana; Litoral Oriental Potiguar.

ABSTRACT

Over the last decades, the Costa das Dunas tourism region, which is the state of Região Grande do Norte's main tourism region, has transformed itself into a significant example of the intrinsic relationship between tourism, real-estate and the financial sector. To demonstrate this close link, this paper aims to examine the intrinsic relationship between tourism and the real-estate market by demonstrating how the dynamic tourism industry can increase and drive real-estate expansion. The methodology used in this study included a literature review; data collected from the State Tourism Secretariat (Setur/RN) about the increase in tourism over the last decades; a review of real-estate registries from notary offices along the coast north of Natal to characterize the types of real-estate that stemmed from foreign investment, the value of these properties, and the buyers' nationalities, among other information; and information from the Civil Construction Industry Union of RN (Sindicato da Indústria da Construção Civil/RN - Sinduscon/RN) on real-estate market dynamics in the Metropolitan Region of Natal. We found that the driving agents of this process promoted changes to the socio-spatial and economic configuration of the Potiguar coast by establishing new links between the region and the globe. There is no denying the relevance of the real-estate sector, aligned with the financial sector, in capitalism and wealth generation today, therefore explaining the huge increase in real-estate production, including in leisure destinations, whether they are beach, mountains, in the city, or in the countryside.

Key-words: Leisure; Urban Dynamics; Eastern Potiguar Coast.

Recebido em: 26/01/2018

Aceito em: 13/04/2019

¹ Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal/RN, e-mail: mpontesfonseca@gmail.com

² Universidad de Barcelona, Barcelona/Catalunia, e-mail: miriamzaar@gmail.com

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

1. INTRODUÇÃO

Na segunda metade da década de 80, Natal, capital do estado do Rio Grande do Norte, passou a receber um contingente cada vez maior de fluxos turísticos e, paralelamente, verificou-se um expressivo e contínuo crescimento da produção imobiliária. Nos anos 90, a expansão das segundas residências (casas de veraneio) contribuiu para impulsionar a atividade imobiliária ao longo da faixa costeira ao sul de Natal e, particularmente, nas localidades onde se concentravam os atrativos turísticos: Parnamirim e Nísia Floresta (região metropolitana de Natal), bem como em Tibau do Sul, destinação turística onde se encontra a conhecida “Praia de Pipa”. Com a internacionalização do turismo, verificada a partir de 2000, o litoral ao norte de Natal também passou a ser alvo de investimentos imobiliários procedentes do exterior, como resultado da difusão do modelo “imobiliário-turístico” (SILVA, 2010; SILVA, FERREIRA, 2012), da Península Ibérica.

O mercado de imóveis é potencializado nas localidades turísticas que se baseiam no segmento sol e mar e, no contexto da fase atual do capitalismo, tanto a produção quanto a demanda dessa tipologia de imóveis destinados ao ócio e ao lazer são globalizadas. O segmento imobiliário busca no espaço global localidades dotadas de amenidades que são valorizadas no mercado. Tais localidades,

geralmente situadas na “periferia do prazer”, são alvos de atração de uma demanda internacional. O fenômeno, bastante difundido no Mediterrâneo europeu, é transbordado para o Nordeste brasileiro, propiciando a emergência de novos fluxos e fixos. Assim, com a finalidade de contribuir para a compreensão desse fenômeno que se difunde no mercado global, o objetivo do presente trabalho é analisar a intrínseca relação entre turismo e mercado imobiliário, evidenciando como a dinâmica do turismo incrementa e direciona a expansão da atividade imobiliária.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

Para proceder à análise, o estudo foi desenvolvido no Polo Costa das Dunas (Mapa 1), principal região turística do estado do Rio Grande do Norte, localizado no litoral oriental. Com relação aos procedimentos metodológicos, foram identificados e consultados alguns estudos que discorrem sobre a evolução da dinâmica imobiliária no litoral potiguar e, particularmente, em Natal, que se constituiu na primeira e mais importante destinação turística. Dados fornecidos pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (Sinduscon/RN) foram utilizados para analisar a oferta recente de imóveis no mercado imobiliário da cidade.

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

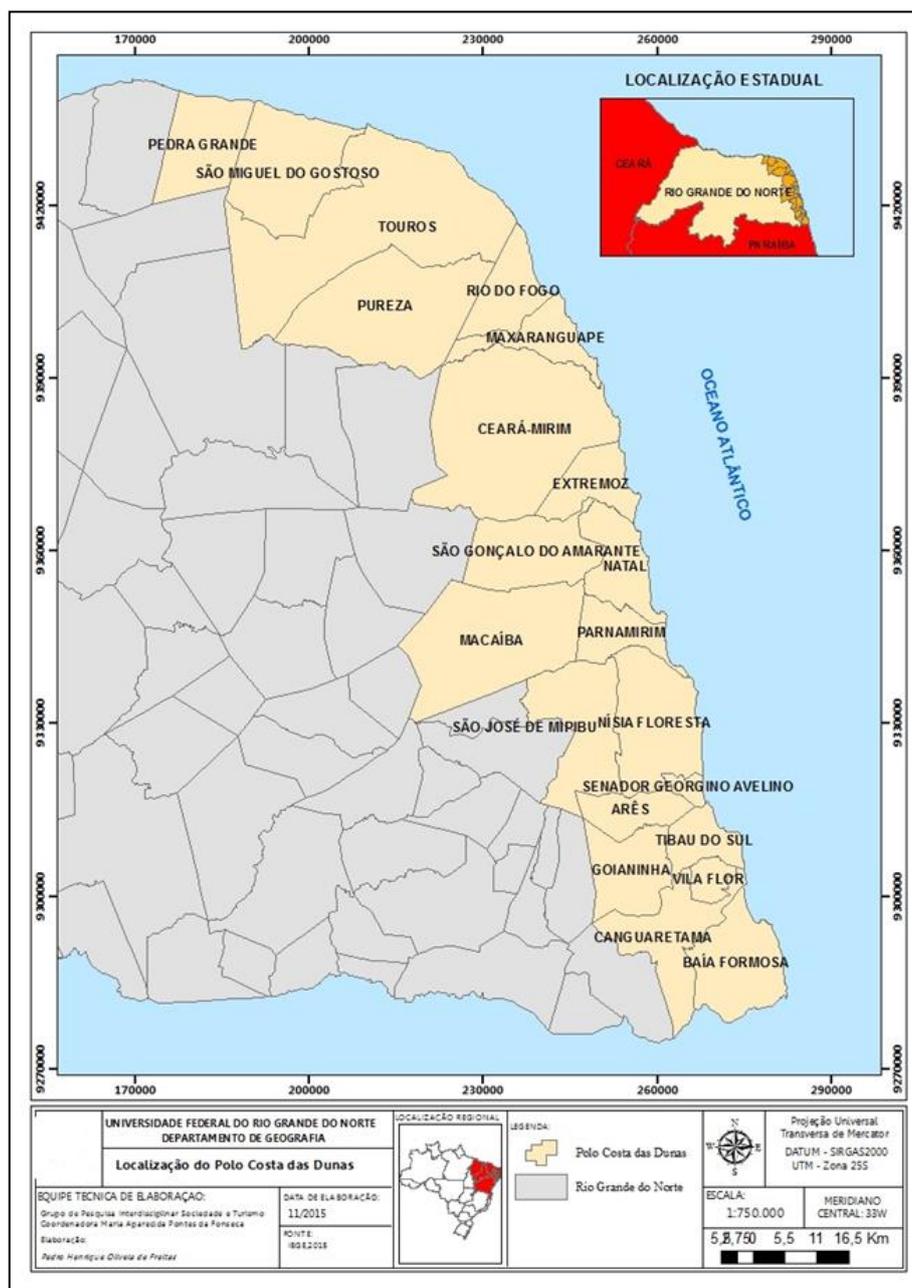


Figura 1 – Polo Turístico Costa das Dunas-RN.

Também foi efetuado levantamento nos cartórios imobiliários dos municípios do litoral norte (Extremoz, Ceará Mirim, Maxaranguape, Rio do Fogo, Touros e São Miguel do Gostoso), para o período compreendido entre 2000-2013, para caracterizar as tipologias dos produtos imobiliários decorrentes das inversões estrangeiras, os valores dos imóveis, as nacionalidades dos compradores, dentre outras

informações. Dados referentes às fases de expansão do turismo, bem como os programas para promovê-lo no estado potiguar, foram coletados na Secretaria Estadual de Turismo do Rio Grande do Norte (Setur/RN).

Após uma breve contextualização teórica sobre a relevância da produção imobiliária na fase atual do capitalismo e sua articulação com o turismo, será feita uma correlação entre as fases de expansão das duas

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

atividades (turística e imobiliária) focadas neste estudo, considerando a cronologia e evolução espacial do fenômeno analisado. Optou-se por contemplar duas fases de expansão da atividade turística: o período de emergência e consolidação no mercado nacional (1980-2000) e o período de sua internacionalização (a partir de 2000).

2.1. A articulação da produção imobiliária e turismo no capitalismo atual

Cada vez mais estudiosos vêm apontando a importância da produção imobiliária na reprodução do capital na fase atual do capitalismo. Lefebvre, em seu livro *A Revolução Urbana*, já indicava a relevância que o circuito secundário (especulação e construção) assumia em relação ao circuito primário (industrial) na acumulação do capital. À medida que a produção de bens de consumo duráveis começa a ser menos rentável, parte do capital migra do setor industrial para o segmento imobiliário (LEFEBVRE, 1970).

Nessa mesma linha de raciocínio, Harvey (1980; 2005) discute o papel fundamental do setor imobiliário para reprodução do capital no contexto da acumulação flexível, observando que isso explica, em parte, o intenso processo de urbanização que se verificou nas últimas décadas no espaço global. Comungando com os dois pensadores citados, Lees, Shin e López-Morales (2016, p. 34) observam que nos países desenvolvidos a “necessidade de expandir a capacidade de infraestrutura e construção de habitações se tornou equivalente ao crescimento de sua capacidade de produção industrial”.

A intensa dinâmica imobiliária nos espaços destinados ao ócio e ao lazer insere-se nesse contexto de reprodução do capital via produção de bens imobiliários e do espaço construído. A Espanha constitui-se em um tipo ideal para análise dos processos que articulam lazer, turismo e mercado imobiliário, dada a relevância que esses setores representam na geração de empregos e do PIB do país. Tabales

e Mazo (2011) apontam vários fatores para explicar a onda construtiva na Espanha, dentre os quais destaca-se o favorável cenário financeiro, já que havia na época enorme facilidade para realização de empréstimos (ou financiamentos) bancários a baixos custos e longos prazos para pagamento. Sem dúvida, subjacente ao incremento imobiliário encontra-se o setor financeiro, que respalda e estimula essa dinâmica.

Além das explicações de ordem econômica, é necessário mencionar fatores de ordem sociocultural para compreender a intensa produção imobiliária nas áreas de turismo e lazer. Muitos estudos vêm destacando as novas formas de mobilidade que foram possibilitadas pelo avanço técnico, bem como os novos estilos de vida, conforme apontam Benson e O'Reilly (2009) e Janoschka e Haas (2014), propiciando a emergência de uma nova tipologia de migração denominada “migração por amenidades”, diferenciando-se das migrações clássicas que se caracterizavam por serem essencialmente econômicas.

As destinações turísticas, notadamente litorâneas e com temperaturas mais elevadas, passam a se constituir em localidades privilegiadas de direcionamento desses novos fluxos migratórios. Em decorrência, tais fluxos demandam novos fixos, expressos em unidades habitacionais também denominadas segundas residências, assim como equipamentos viários (vias, aeroportos, portos) e infraestrutura, gerando novas formas de expressão urbana, motivadas pelo ócio e lazer.

O litoral espanhol (Costa Brava, Costa Blanca e Costa Cálida, entre outros) e português (Algarve) são localidades onde esse fenômeno ocorreu de modo intenso, entre 1990 e a crise financeira de 2008. A partir do ano 2000, esse processo assume tal magnitude que começa a transbordar para outras áreas do mundo e, inclusive, para o Nordeste brasileiro, atraindo tanto inversores como uma demanda procedente da Europa, particularmente mediterrânea, mas também do norte da Europa e de outros continentes. O Polo Costa das

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

Dunas foi inserido nesse movimento e começou a participar do mercado imobiliário agora globalizado.

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Serão apresentados, a seguir, dados empíricos, procurando mostrar como o turismo e o lazer promoveram, estimularam e direcionaram a produção imobiliária no principal polo turístico do litoral potiguar.

3.1. Emergência e consolidação do turismo: destaque para a verticalização em Natal

A partir de meados da década de 1980, a atividade turística tornou-se uma realidade no Rio Grande do Norte com a constituição de sua primeira destinação turística: Natal. Esse marco temporal foi definido com a implantação da Via Costeira (longa via à beira-mar que conecta diretamente a zona leste com a zona sul de Natal), que tinha como finalidade a construção de hotéis de categorias mais elevadas para atender à demanda turística. Conforme dados da Setur/RN, a partir desse período, Natal apresentou contínuo crescimento da infraestrutura e fluxos turísticos. Entre 1986 e 1990, o fluxo de hóspedes aumentou 44%, o número dos meios de hospedagens classificados ou em fase de

classificação 69%, as unidades habitacionais 51% e as agências de viagens 204%.

A vinculação do turismo com o segmento imobiliário natalense pode ser observada desde os primórdios da atividade, uma vez que os primeiros empresários da hotelaria procederam da construção civil. Analisando as diversas reformulações da Via Costeira, Cavalcanti (1993) destacou o desejo e a intencionalidade de grupos empresariais para adquirirem terrenos em função da alta valorização dessa área no mercado imobiliário e não necessariamente para a implantação de hotéis ou equipamentos de lazer.

Alguns estudos demonstram que a partir dos anos de 1980, paralelamente ao crescimento da atividade turística, também se verifica um incremento do setor imobiliário. A partir do estudo de Ferreira (1996) e Queiroz (2012), pode-se constatar que, até final dos anos 70, a produção imobiliária era tímida, comparativamente ao que ocorre a partir das décadas posteriores. Na Tabela 1, observa-se que enquanto entre 1967 e 1979 foram registrados 10 novos empreendimentos habitacionais e a construção de 392 residências, na década de 80 tem-se 208 empreendimentos registrados e 4.927 residências.

Períodos	Empreendimentos habitacionais	Unidades habitacionais construídas	Número de edifícios verticais
1967-1969	4	186	11*
1970-1979	6	206	32
1980-1989	208	4.927	140
1990-1999	203	5.426	367
2000-2013	-	-	1.329

Tabela 1 – Natal: Indicadores da produção imobiliária – 1967/2013. Fonte: QUEIROZ (2010); COSTA (2016). * Esse dado refere-se a todo o período anterior a 1969 e não apenas entre 1967-1969.

Costa (2000) abordou outros dados referentes à dinâmica imobiliária para esse período, observando que a década de 80 pode ser considerada o momento de arrancada da

verticalização em Natal, já que é quando esse processo se intensifica nas áreas centrais e se difunde nas mais periféricas, especialmente na zona sul da cidade, coincidentemente com o

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

espaço de difusão da atividade turística. Em seu estudo, o autor identificou que até o final da década de 70 havia 43 prédios em Natal com mais de três andares e no decorrer da década de 80 foram construídos 140 novos edifícios (condomínios verticais), sendo que 88,5% destes eram destinados para fins residenciais.

As políticas públicas de turismo continuaram promovendo a expansão dessa atividade com a implantação de uma logística que veio possibilitar a atração de investidores no âmbito da região Nordeste e também de outros estados brasileiros. Em 1996, o fluxo

turístico global no Rio Grande do Norte era de 563.224 e, no ano 2000, esse número aumentou para 1.280.469, representando um crescimento de 127,35% em quatro anos. No ano 2000, Natal contava com 158 meios de hospedagens que englobavam 6.101 unidades habitacionais, fortemente concentrados na zona sul de Natal (Via Costeira e Ponta Negra), conforme pode ser observado no Mapa 2 abaixo.

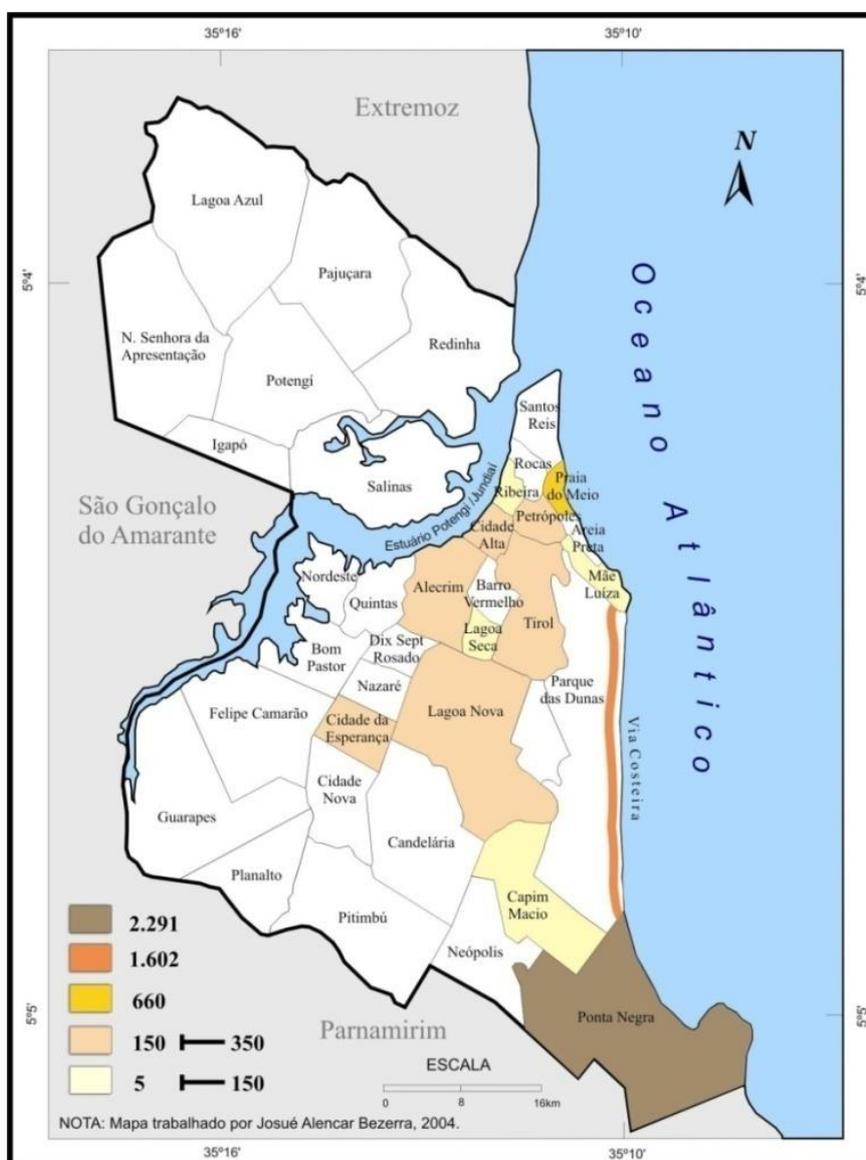


Figura 2 – Natal: Distribuição das unidades habitacionais nos equipamentos de hospedagens – 2000. Fonte: FONSECA (2005).

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

Estudo desenvolvido por Queiroz (2010) mostra que entre 1990 e 1999 foram construídos 203 empreendimentos habitacionais e 5.426 unidades residenciais na capital potiguar. Costa (2016), por sua vez, menciona a construção de 367 novos edifícios na década de 90, acelerando o processo de verticalização em 162%. Se até o final da década de 70 havia 43 prédios, 20 anos depois esse número aumentou para 550, ocorrendo assim uma enorme verticalização ao longo do período (ver Tabela 1).

Concomitantemente à difusão do turismo, temos o crescimento do mercado imobiliário, não somente em termos quantitativos, mas também uma convergência em termos de área de expansão de tais investimentos. Além de Petrópolis e Tirol, onde tradicionalmente reside a elite de Natal, a zona sul constitui o local privilegiado dos novos investimentos imobiliários: Lagoa Nova e Candelária (onde são implantados os shoppings centers), e Capim Macio e Ponta Negra (onde se concentram as atividades de turismo e lazer), conforme estudo elaborado por Queiroz (2012).

É importante destacar os investimentos decorrentes do Programa de Desenvolvimento do Turismo (Prodetur) nos componentes destinados à mobilidade, tais como a modernização e ampliação do aeroporto de Parnamirim e as vias de acesso aos atrativos turísticos, que foram fundamentais para direcionar a expansão do mercado imobiliário para a zona sul de Natal e municípios vizinhos (Parnamirim e Nísia Floresta), localizados no litoral ao sul de Natal ao longo dos anos 90.

Entre 1996 e 2000 ocorre um crescimento de 30,27% das unidades habitacionais (quartos e apartamentos), considerando-se todos os meios de hospedagens turísticas existentes no RN. Em Natal, esse crescimento é da ordem de 24,66%, mas é no litoral ao sul da cidade que o crescimento acontece de forma mais expressiva, havendo uma expansão de 101,5%.

A inauguração da via “Rota do Sol”, em 1993, interligando Natal ao litoral sul, contribuiu decisivamente para irradiação do turismo e da produção imobiliária para essa área, especialmente nas praias de Parnamirim e Nísia Floresta (Pium, Cotovelo e Pirangi do Norte, Pirangi do Sul, Búzios e Tabatinga). Com a melhoria da acessibilidade, verifica-se um enorme crescimento da população fixa (moradores) e flutuante (turistas e usuários de segundas residências) na faixa litorânea dos municípios vizinhos a Natal (FONSECA, 2005; FONSECA, OLIVEIRA, BATISTA, 2015).

Nesse processo de difusão espacial do turismo para o litoral sul, emerge, nos anos 90, uma nova destinação no litoral potiguar: Pipa, em Tibau do Sul. Essa destinação surge com uma proposta de um turismo mais alternativo, onde as condições ambientais, a beleza paisagística e a prática do *surfing* eram reforçadas como elementos importantes no seu produto. No primeiro momento, o foco dessa destinação era o turismo internacional, conforme veremos no tópico a seguir.

3.2. A internacionalização do turismo e a difusão da produção imobiliária ao longo da faixa costeira

A conclusão da primeira etapa do Prodetur/RN, em 2002, constitui-se em um marco para o turismo potiguar, uma vez que inicia a internacionalização dessa atividade. Os investimentos públicos para melhoria do produto turístico estadual propiciaram condições mais satisfatórias para sua divulgação e promoção em novos centros emissores europeus. Além dos eventos promocionais, entram em operação alguns voos *charters* de baixo custo que vão contribuir efetivamente para a captação de turistas internacionais (FONSECA, 2005).

Entre 2001 e 2010, verifica-se uma nova fase de expansão da atividade turística com crescimento de 81,38% do fluxo global e o incremento do internacional na primeira metade da década, quando sua participação em relação ao fluxo total atinge 16,33% no ano de

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

2004. Em 2010, a participação do fluxo turístico internacional no mercado turístico potiguar é de 6,53%, a menor taxa da década (Setur/RN). Essa retração da demanda está relacionada tanto ao cancelamento dos voos *charters*, como também ao período pós-crise de 2008, que atingiu fortemente os principais países emissores de turistas (Portugal, Espanha e Itália).

Nesse período, cadeias hoteleiras internacionais também entram em operação no turismo potiguar, destacando-se o grupo português Pestana Natal Beach Resort e o grupo espanhol Serhs, os quais se implantam na Via Costeira, em Natal. Ocorre a chegada de outros investimentos de menor porte, procedentes do exterior, no segmento de hospedagens (hotéis e pousadas) ao longo de todo o litoral do Polo Costa das Dunas, mas que, no entanto, concentram-se em Ponta Negra/Natal e em Pipa/Tibau do Sul.

Conforme vimos acima, a expansão do turismo e do segmento imobiliário vinha ocorrendo paralelamente no litoral potiguar, mas é a partir de 2000 que ocorre um boom do mercado de imóveis, tornando-se bastante aquecido com a chegada de turistas estrangeiros que começaram a adquirir propriedades (flats, apartamentos, casas, chalés e terrenos) individualmente e, posteriormente, empresas estrangeiras que passaram a produzir bens imobiliários e vender diretamente para essa demanda internacional. Alguns pesquisadores debruçaram-se sobre essa dinâmica, dentre os quais se destacam os trabalhos de Silva, Sobrinha e Clementino (2006); Fonseca (2007; 2012); Silva (2010); Queiroz (2012); Silva e Ferreira (2012); Nunes (2014); Santos Junior (2015), Costa e Oliveira

(2016); Costa (2016); Fonseca, Santos Junior e Nunes (2016).

O estudo detalhado desenvolvido por Queiroz (2012), sobre a produção de bens imobiliários em Natal nas últimas décadas, mostra que as novas unidades habitacionais, registradas por zona, no período compreendido entre 2000-2010, distribuíam-se da seguinte forma: 63,15% na zona sul (19.740 unidades); 20,08% na zona leste (6.279 unidades); 14,17% na zona oeste (4.431 unidades) e 2,58% na zona norte (808 unidades). A zona sul continua sendo o *locus* privilegiado das inversões imobiliárias nessa década. Neste mesmo trabalho são apresentados outros indicadores, tais como número de incorporações imobiliárias ou área construída, os quais reforçam essa tendência. Em estudo anterior, Fonseca (2005) mencionou que no ano de 2002 a Secretaria Municipal de Urbanismo de Natal expediu 196 “Habite-se”, sendo que, desse total, 124 (ou seja, 63,26%) referiam-se a construções localizadas na zona sul da cidade.

Analisando-se os dados da Tabela 2, referentes à quantidade de m² construído na zona sul de Natal na última década, observa-se uma continuidade da tendência verificada na década anterior, com grande parte da produção imobiliária concentrada no principal bairro turístico da cidade: Ponta Negra. Ao todo, temos 2.316.925,51 m² construídos na zona sul de Natal, sendo que, desse total, 677.433,72 m² incidiram em Ponta Negra o que corresponde a quase 30%, e em Capim Macio, bairro adjacente, temos 363.030,22 m² construídos, o que representa em torno de 15% do total verificado na zona sul, no período compreendido entre 2000 e 2010.

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

Bairro	M ²	%
Ponta Negra	677.433,72	29,23
Pitimbu	318.660,93	13,75
Nova Descoberta	17.465,33	0,75
Neópolis	222.255,74	9,59
Lagoa Nova	434.117,58	18,73
Capim Macio	363.030,22	15,66
Candelária	283.961,99	12,25
Total	2.316.925,51	100

Tabela 2 – Produção imobiliária na zona sul de Natal, por m² – 2000/2010. Fonte: Organizada a partir de Queiroz (2012).

Recentemente, o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (Sinduscon/RN) passou a divulgar alguns indicadores trimestrais sobre o mercado imobiliário, tais como a oferta, a venda e os lançamentos de imóveis, visando a subsidiar as empresas do segmento. Os dados foram fornecidos para o Sinduscon pelas empresas cadastradas no sindicato entre julho/2013 e dezembro/2015, englobando basicamente a região metropolitana de Natal. Analisando o total dos imóveis ofertados pelas empresas cadastradas, verifica-se que a grande maioria localiza-se em Natal e Parnamirim:

- Em 2013, a participação desses dois municípios é superior a 84%, sendo Natal superior a 64%;

- Em 2014, a oferta de Natal gira em torno de 70%, enquanto a de Parnamirim é de cerca de 20%;

- Em 2015, Natal continua com maior número de ofertas, mas enquanto sua participação cai e segue uma tendência decrescente, Parnamirim, ao contrário, sobe;

- No período enfocado, percebe-se um aumento da participação desses dois municípios com relação ao total de imóveis residenciais ofertados pelas empresas do Sinduscon. Enquanto a participação de Natal diminui, a de Parnamirim aumenta.

Apesar da tendência decrescente, Natal continua sendo o local com o maior número de imóveis residenciais ofertados, e os bairros da Zona Sul de Natal seguem sendo os locais preferenciais para os investimentos das construtoras em relação aos demais. Entre

julho/2013 e dezembro/2015, dentre os cinco bairros de Natal que mais ofertaram unidades residenciais, quatro estavam localizados na zona sul, quando não cinco bairros.

Em todos os trimestres considerados entre 2013 e 2015, Ponta Negra aparece entre os cinco primeiros com maior oferta, com exceção do 4.º trimestre/2015, justamente quando a zona sul diminui sua participação. A quantidade ofertada no bairro em relação ao conjunto total girou em torno de 6% a 8%, o que é um percentual significativo, considerando-se toda a região metropolitana de Natal.

Conforme Costa e Oliveira (2016), o processo de verticalização de Natal na última década se intensifica e se irradia para outros bairros da cidade. De acordo com esse estudo, entre 2000 e 2013 foram liberados para construção aproximadamente 1.329 novos prédios, de modo que o número de prédios construídos, em construção e com alvarás autorizados para serem edificados na cidade de Natal totalizaram 1.879 até o final do ano de 2013, aumentando 342% em relação ao final da década de 90, quando havia 550 edifícios (ver Tabela 1). Os autores discutem ainda a verticalização recente de Ponta Negra, indicando que, enquanto na década de 90 foram registrados 13 edifícios no bairro, no período indicado acima (2000-2013) foram entregues 82 novos edifícios verticais, dos quais 30 no período compreendido entre 2009-2011.

Em outro estudo sobre a verticalização e o mercado imobiliário no bairro de Ponta Negra, Pinheiro (2011) constata que o primeiro

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

prédio do bairro é de 1995 (Edifício Olimpo) e que a partir de 2000 o processo de verticalização foi acelerado, transformando a

paisagem do bairro, até então horizontalizada (ver fotos 1 e 2).

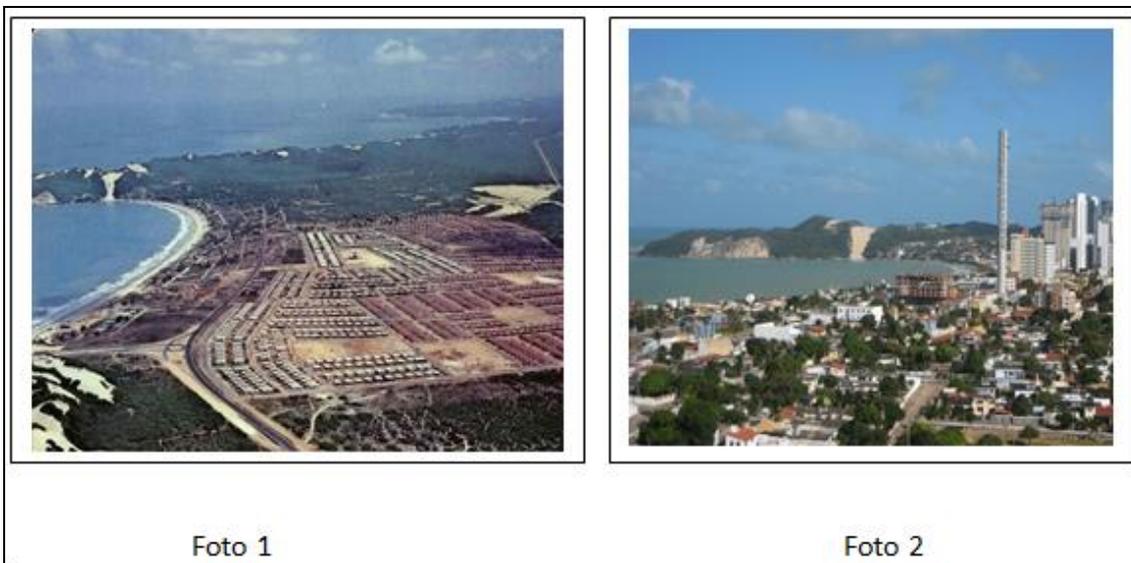


Figura 3 – Foto 1 - Ponta Negra antes da atividade turística – década de 70. Fonte: Semurb/Natal (2006).
Foto 2 - Ponta Negra após a atividade turística – 2012. Fonte: Pesquisa de campo

De fato, os estudos mencionados acima indicam que esse incremento da produção imobiliária em Ponta Negra coincide com a chegada de turistas internacionais que passam a adquirir imóveis no bairro, especialmente na modalidade *flat*, aquecendo o mercado de imóveis local.

No entanto, o crescimento da produção imobiliária não se restringiu ao município de Natal. Concomitantemente à difusão do turismo ao longo do Polo Costa das Dunas, verificou-se a expansão da produção imobiliária na faixa litorânea, justamente onde a atividade turística desenvolvia-se de forma mais expressiva. A partir de 2000, Tibau do Sul/Pipa firma-se como destinação turística internacional. Em 2001, esse município possuía 73 meios de hospedagens e em 2012 o quantitativo aumentou para 139, ou seja, praticamente dobrou, segundo informações obtidas na Prefeitura Municipal de Tibau do Sul. Estudo desenvolvido por Nunes (2014), sobre os investimentos internacionais no segmento imobiliário em Tibau do Sul, mostra

que entre 2000 e 2013 ocorreram 828 transações imobiliárias e a construção de nove condomínios fechados envolvendo estrangeiros.

Estudo publicado por Fonseca (2007) indicava a tendência preferencial dos investimentos estrangeiros ao longo do litoral norte, uma vez que as terras tinham preços mais acessíveis e o espaço encontrava-se menos parcelado, dentre outros fatores locais. A construção da Ponte Newton Navarro em 2007, a melhoria da BR-101 interligando Natal-Touros, a inauguração do novo Aeroporto Governador Aluísio Alves em São Gonçalo do Amarante (2013), além de outros investimentos viários na primeira etapa do Prodetur, contribuíram para a valorização do litoral norte e para direcionar os novos investimentos imobiliários-turísticos procedentes de empresas estrangeiras para essa área (FONSECA; SILVA 2012, SANTOS JUNIOR, 2015, FONSECA; SANTOS JUNIOR; NUNES, 2016).

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

Inserido nesse processo, São Miguel do Gostoso emerge como outra destinação turística no litoral norte. Em 2001, o município tinha três meios de hospedagens e em 2012 e 2017 esse número aumenta para 44 e 76, respectivamente, segundo dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Miguel do Gostoso e levantamento feito por Costa (2018).

Dando continuidade ao estudo, a seguir serão dimensionados e caracterizados os investimentos imobiliários efetuados por estrangeiros, entre 2000-2013, a partir de dados obtidos nos cartórios de imóveis dos municípios litorâneos do Polo Costa das Dunas localizados na sua porção norte: Extremoz, Ceará Mirim, Maxaranguape, Rio do Fogo, Touros e São Miguel do Gostoso (Ver Mapa 1). Esses dados referem-se às transações realizadas apenas por estrangeiros, ora comprando, ora vendendo algum imóvel, seja para outros estrangeiros ou para brasileiros e serão apresentados com finalidade de mostrar como essa fase de internacionalização do turismo imprimiu novas dinâmicas na produção imobiliária do litoral potiguar.

Entre 2000 e 2013, temos um total de 2.261 transações efetuadas por estrangeiros nos municípios analisados, totalizando uma inversão de R\$ 379.113.589,00 em termos nominais. Maxaranguape é o município onde ocorre o maior número de inversões (700) com investimentos procedentes da Noruega (224), Espanha (161) e Portugal (121), englobando 30% das transações e 60% dos valores investidos. Em segundo lugar temos Ceará Mirim com 510 investimentos procedentes especialmente da Espanha (184) e em seguida aparece Extremoz com 460 investimentos, onde se destacam os inversores procedentes da Itália (184). Esses três municípios englobam cerca de 74% das transações realizadas e sua proximidade em relação à Natal explica a preferência locacional dos inversores quando decidem pela aquisição do imóvel. Nos municípios de Rio do Fogo e de Touros ocorreram 305 e 142 transações, respectivamente, sendo que, dessas, 113 e 64

(na mesma ordem) foram realizadas por inversores de Portugal. Em São Miguel do Gostoso ocorreram 144 transações com a procedência dos inversores mais pulverizada. Os inversores procediam de vários países, totalizando cerca de 38 nacionalidades, sendo que se destacavam os europeus, particularmente os portugueses, espanhóis, italianos e noruegueses.

Com relação à tipologia dos investimentos efetuados pelos estrangeiros, a pesquisa identificou lote/terreno, casa, chalé, apartamento e prédio. Um dos fatos que nos surpreendeu é que cerca de 80% dos investimentos ocorridos foram em lotes e terrenos. Em São Miguel do Gostoso os investimentos intensificam-se a partir de 2005, e 97,2% das transações ocorreram na tipologia lotes/terrenos. No Quadro 1 são destacados alguns dos loteamentos onde ocorreram maior número de aquisições de lotes/terrenos, por nacionalidade.

Nesse sentido, as teorizações de Harvey e Lefebvre são contribuições relevantes para a compreensão da produção imobiliária ocorrida no Nordeste brasileiro e, particularmente, no litoral potiguar, foco deste estudo. A importância que o mercado imobiliário assume na economia dos países (particularmente na produção de habitações) e a constituição de empresas internacionais desse segmento operando no mercado global, e, inclusive, na “periferia do prazer”, é uma realidade na fase atual da economia globalizada. Tal como ocorreu no mercado espanhol e português, o turismo e o lazer contribuem significativamente para impulsionar a produção de bens imobiliários. O aperfeiçoamento do meio técnico facilitando o deslocamento, bem como a emergência de novos estilos de vida, contribui para o multi-residencialismo, impulsionando o mercado de imóveis.

No entanto, há que se considerar que, tal como apontam Fonseca e Janoschka (2018), a dinâmica imobiliária globalizada e a intensificação dos fluxos populacionais

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

motivados pelo lazer e turismo tendem a decorrentes da valorização do solo. acarretar conflitos nas localidades receptoras,

Município	Localidade	Loteamento	Nac. dos compradores e núm. de lotes adquiridos
Extremoz	Genipabu	Genipabu a ver o Mar	Italiano – 7; Inglês – 3; português – 3; croata – 3; espanhol – 3
Extremoz	Genipabu	Colina de Genipabu	norte-americano – 1; escocês – 3; espanhol – 5; inglês – 5; italiano – 23
Extremoz	Barra do Rio	Barra do Rio	espanhol – 1; italiano – 25; português – 4
Ceará-Mirim	Muriú	Villagio Porto Mirim	espanhol – 158; português – 18; italiano – 4; australiano – 2; francês – 1
Ceará-Mirim	Massaranduba	Rota Norte	italiano – 46
Maxaranguape	Caraúbas	Caravelas	norueguês – 47
Maxaranguape	Maracajaú	Farol do Maracajaú	francês – 1; inglês – 3; português – 37
Rio do Fogo	Zumbi	Portobello	português – 17
Touros	Não informado	Mirante	Norte-americano – 1; belga – 2; holandês – 2; inglês – 5; italiano – 2
Touros	Não informado	Praia do Farol	chinês – 1; espanhol – 1; norte-americano – 1; francês – 1; italiano – 3; português – 3
S M Gostoso	Sede	Santo Cristo	francês – 2; espanhol – 7; norte-americano – 2; italiano – 6; português – 1; suíço – 1

Tabela 3 – Principais loteamentos onde foram adquiridos lotes/terrenos por estrangeiros – 2000/2013.

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Grande parte da produção imobiliária verificada no litoral potiguar nessas últimas décadas está relacionada com a disseminação do fenômeno da segunda residência ou casas de veraneio, como são localmente denominadas, e que têm como finalidade principal o lazer. A partir de 1991, o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) começou a disponibilizar informações a respeito dessa categoria de domicílios que aparecem nos dados censitários como “domicílios de uso ocasional”. Fonseca e Silva (2012) mostram que esse fenômeno também apresenta acelerado crescimento ao longo do litoral do Polo Costa das Dunas. Em 1991, havia 8.919 domicílios para tal fim, em 2000 o número aumentou para 16.451, apresentando um crescimento de 84,44%, e em 2010 o Polo já contava com 31.141 domicílios de uso ocasional, apresentando, em um período de 19

anos, um crescimento de 249,15% (IBGE, 1991; 2000; 2010).

Nos censos de 1991 e 2000, o município de Nísia Floresta englobava o maior número de domicílios na categoria segunda residência, no conjunto estadual, com 2.016 e 3.442 unidades, respectivamente. No entanto, em 2010, Natal, a capital potiguar, superou Nísia Floresta e aparece em primeiro lugar, com um total de 5.850 domicílios de uso ocasional, em decorrência da demanda estrangeira em Ponta Negra por esse tipo de imóvel. Também chama atenção o expressivo aumento desse tipo de habitação em Tibau do Sul, a segunda destinação turística do Rio Grande do Norte. Em 2000, o município contava com 243 domicílios de uso ocasional e em 2010 o número aumenta para 923, apresentando o maior índice de crescimento no conjunto estadual nessa última década, de

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

aproximadamente 280% (IBGE, 1991; 2000; 2010).

Finalmente, analisando os dados da Tabela 5, referentes ao crescimento do número de residentes e domicílios, disponibilizados pelo IBGE para os anos de 1980, 2000 e 2010, observa-se que o crescimento do número de domicílios é sempre superior ao número de residentes nas duas principais destinações turísticas potiguares em quaisquer faixas de

tempo consideradas. No período compreendido entre 1980 e 2010, isto é, década em que se inicia o turismo até o último dado censitário, enquanto a população residente em Natal aumentou 92,79%, o número de domicílios cresceu o dobro, ou seja, 183,59%. Tibau do Sul apresentou dinâmica similar, ocorrendo um aumento de 248,43% do número de domicílios e de 133,63% da população residente.

	Natal		Tibau do Sul	
	Residente	Domicílio	Residente	Domicílio
1980	416.892	83.072	4.873	925
2000	712.317	177.665	7.749	1.714
2010	803.739	235.579	11.385	3.223
Crescimento % 1980-2000	70,86	113,86	59,01	85,29
Crescimento % 2000-2010	12,83	32,59	46,92	88,03
Crescimento % 1980-2010	92,79	183,59	133,63	248,43

Tabela 4 – Natal e Tibau do Sul: população residente e domicílios – 1980/2010. Fonte: IBGE - <http://www.cidades.ibge.gov.br/v3/cidades/município>.

Tais dados indicam que o turismo e o lazer potencializaram enormemente o segmento imobiliário ao longo de todo o Polo Costa das Dunas e especialmente nas duas principais destinações turísticas do Estado. Estudo recentes, desenvolvidos por Queiroz et al. (2016), indicam que parte desse crescimento foi decorrente da bolha imobiliária vivenciada em vários países e o litoral potiguar não ficou imune ao movimento global. Afirmam ainda que nos últimos anos (2011-2015), após a crise, em Natal também ocorreu uma retração nos registros de incorporação dos empreendimentos residenciais, bem como uma queda dos valores praticados, havendo dessa forma uma acomodação do mercado imobiliário local.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

É inegável a relevância que o setor imobiliário, aliado ao setor financeiro, assume no contexto do capitalismo atual na geração de riquezas. Isso explica o enorme crescimento na produção de bens imobiliários, inclusive destinados ao ócio e lazer, seja na praia, na montanha, na cidade ou no campo.

Desde os anos 80, quando é formatado o primeiro produto turístico potiguar e Natal é lançada como uma destinação turística no mercado nacional, ocorre um aquecimento do mercado imobiliário. Evidentemente que se pode argumentar a existência de outros fatores que contribuíram para esse crescimento, tais como a instalação da Petrobras no início dos anos 70 e todas suas empresas subsidiárias, demandando novos produtos imobiliários. No entanto, quando nos debruçamos sobre os dados, há uma clara vinculação entre a expansão do turismo e o direcionamento do mercado imobiliário.

Na década de 80, Natal é o foco principal dessa produção. A zona sul da cidade especializa-se na função turística (Via Costeira e Ponta Negra), e é no entorno dessa área que a produção imobiliária vai se concentrar, inclusive desencadeando, a partir de 2000, um intenso processo de verticalização no bairro de Ponta Negra em virtude da procura de imóveis por estrangeiros.

Nos anos 90, o turismo é difundido para o litoral sul e emerge a segunda

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

destinação turística em Pipa/Tibau do Sul, direcionando a produção imobiliária para essa localidade e também para a costa de Parnamirim e Nísia Floresta, onde ocorre um crescimento da população permanente (residente) e flutuante (turistas e usuários de segundas residências).

Durante a primeira década do século XXI, ocorre a internacionalização do turismo potiguar com o aumento dos fluxos procedentes de países europeus, bem como de hotéis vinculados a cadeias hoteleiras internacionais. A produção imobiliária no Polo Turístico Costa das Dunas insere-se na dinâmica imobiliária globalizada com a chegada de empresas e inversores internacionais que começam a operar no mercado local. Nessa fase, emerge a terceira destinação turística em São Miguel do Gostoso e o litoral ao norte de Natal também começa a ser alvo de investimentos imobiliários internacionais, bem como inversores individuais estrangeiros que passam a adquirir imóveis.

Com este estudo, procuramos evidenciar a forte vinculação entre o segmento turístico e o imobiliário, de modo que o segmento turístico potencializa a produção imobiliária e pode induzir e direcionar sua expansão.

5. REFERÊNCIAS

BENSON, M.; O'REILLY, K. (eds.) *Lifestyle Migration. Expectations, Aspirations and Experiences*. Farnham: Ashgate, 2009.

CAVALCANTI, K.B. *Estado e política de turismo: a Via Costeira de Natal. Dissertação (Mestrado). CCSA/UFRN, Natal, 1993.*

COSTA, A. A. *A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal-RN. 2000. 308 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.*

_____. *A reestruturação produtiva e a (re)produção do espaço verticalizado em cidades do Rio Grande do Norte. In Revista Formação, n.23, volume 1, 2016, p. 112-132.*

_____; OLIVEIRA, V. M. M. *A verticalização e o mercado imobiliário: um estudo sobre o bairro de Ponta Negra em Natal/RN, Brasil. In FURTADO, E. M.; SANTOS, N. P. O pensamento de Milton Santos e a geografia brasileira. Natal: EDUFRN, 2016.*

Costa W. F. (2018). *Turismo, produção imobiliária e conflito territorial entre São Miguel do Gostoso e Touros (RN). Dissertação (Mestrado em Turismo), UFRN, Natal, 2018. 203 p.*

FERREIRA, A. L. *De laprodución de espacio urbano e lacriación de territórios em laciudad: um estudio sobre laconstitución de lo urbano em Natal/Brasil. Tese (Doutorado). UB, Barcelona, 1996.*

FONSECA, M. A.P. *Espaço, políticas de turismo e competitividade. Natal: EDUFRN, 2005.*

_____. *Tendências atuais do turismo potiguar. A internacionalização e a interiorização. In NUNES E. et al. Dinâmica e gestão do território potiguar. EDUFRN, 2007.*

_____. SILVA, K. O. *Origem e evolução das segundas residências no Polo Costa das Dunas/RN. In FONSECA, M. A. P. (Org.). Segunda residência, lazer e turismo. Natal: EDUFRN, 2012.*

_____. OLIVEIRA, E. J.; BATISTA, J. L. D. V. *Seasonality, Flexibility and Dynamic of Services in Leisure Spaces of the Potiguar Coast, Brazil. In American Journal of Tourism Research Vol. 4, No. 2, 2015, p.68-78.*

_____.; SANTOS JUNIOR, A. P.; NUNES, M. R. O. *Reestruturação produtiva, turismo e investimentos internacionais no litoral potiguar. Revista Formação, n.23, volume 1, 2016, p. 158-176.*

_____.; JANOSCHKA, M. *Turismo, mercado imobiliário e conflitos socioespaciais no nordeste brasileiro. Sociedade e Território, Natal, Vol 30, N. 1, 2018, p.51-67.*

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980.*

_____. *A produção capitalista do espaço. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2005.*

TURISMO ENQUANTO POTENCIALIZADOR E INDUTOR DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA. UM ESTUDO SOBRE O POLO COSTA DAS DUNAS/RN

_____. O enigma do capital: e as crises do capitalismo. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2011.

IBGE. Sinopse preliminar do censo demográfico. Rio de Janeiro, 1991.

_____.Sinopse preliminar do censo demográfico 2000. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/sinopse_preliminar/Censo2000sinopse.pdf>. Acesso em: 15 abr. 2012 as 10h06min.

_____.Sinopse do censo demográfico 2010. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse>>. Acesso em: 15 abr. 2012 as 10h07min.

JANOSCHKA, M.; HAAS, H. Contested spatialities, lifestyle migration and residential tourism. London, New York. Routledge, 2014.

LEFEBVRE, Henry. A revolução urbana. Belo Horizonte: Editora UFMG. 1999

LEES, L.; SHIN, H. B.; LÓPES-MORALES, E. Planetary gentrification. Cambridge: Polity Press, 2016.

NUNES, Maria Rita de Oliveira. Investimentos Internacionais e o Turismo em Tibau do Sul/RN. Dissertação (Mestrado em Turismo), UFRN, Natal, 2014. 111 p.

QUEIROZ, L. A. P. C.- Incorporações imobiliárias: ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN. Tese (Doutorado), UFPE, 2012.

_____. Do turismo imobiliário à financeirização do mercado. Oscilações da produção imobiliária em Natal/RN – 2000 a 2010. In Anais da 12ª Conferência Internacional da LARES. São Paulo, 2012.

_____. _____. ;GUEDES, L.; ROLIM, E.; NAZÁRIO, L.; TORRES, L. Bolha imobiliária ou acomodação de preços? O processo de (des)valorização de imóveis residenciais em Natal/RN, entre os anos de 2013 e 2015. In Anais da 16ª Conferência Internacional da LARES, São Paulo, 2016.

SANTOS JUNIOR, A. P. Investimentos internacionais e a valorização imobiliária dos municípios de Maxaranguape e Rio do Fogo. Dissertação (Mestrado em Geografia), UFRN, Natal, 2015.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB. Natal ontem e hoje. Natal (RN): Departamento de Informação Pesquisa e Estatística, Prefeitura Municipal do Natal. 2006.

SECRETARIA ESTADUAL DE TURISMO DO RIO GRANDE DO NORTE – SETUR/RN. Indicadores básicos de turismo. Rio Grande do Norte – 1991/1996. Natal, 1999.

_____.Indicadores básicos de turismo. Rio Grande do Norte – 1995/1998. Natal, 2000.

SECRETARIA ESTADUAL DE TURISMO DO RIO GRANDE DO NORTE – SETUR. Indicadores básicos do turismo do Rio Grande do Norte 2001/2005. Natal, Governo do Rio Grande do Norte, 2006.

_____. Indicadores básicos do turismo do Rio Grande do Norte 2006/2010. Natal, Governo do Rio Grande do Norte, 2011.

SILVA, A. F. C.; SOBRINHA, M. D. P. B.. CLEMENTINO, M. L. M. Novas tipologias habitacionais perante a expansão do capital imobiliário-turístico em Natal-RN. Cadernos Metrôpoles, n.16, 2006.

_____. O Litoral e a metrópole. Dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na Região Metropolitana de Natal-RN. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, N Sindicato da Indústria da Construção Civil – SINDUSCON, Natal, 2010.

_____.; FERREIRA, Â. Imobiliário-turístico no litoral nordestino: investimentos estrangeiros e impactos locais nas praias potiguares. In: PONTES, M. (Org.). Segunda residência, lazer e turismo. Natal: EDUFRN, 2012. p.127-156.

TABALES, A.F.; MAZO, E. C. Territorio y actividad constructora: del 'Tsunami' a la crisis. Factores explicativos y propuesta de indicadores a escala municipal en Andalucía. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, n.56, 2011, p.79-110.