

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓSGRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

ALEXSANDRO FERREIRA CARDOSO DA SILVA

O Litoral e a MetrÓpole

Dinâmica imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na Região Metropolitana de Natal-
RN

Natal, junho de 2010

Alexandro Ferreira Cardoso da Silva

O Litoral e a Metrópole:
Dinâmica imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na Região
Metropolitana de Natal-RN

Tese apresentada ao Programa de Pós-
Gradua o em Arquitetura e Urbanismo,
da Universidade Federal do Rio Grande do
Norte para obten o do título de Doutor
em Arquitetura e Urbanismo

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Angela Lúcia de
Araújo Ferreira

Natal - RN
Junho de 2010

Catálogo da Publicação na Fonte. UFRN/Biblioteca Setorial de
Arquitetura

Silva, Alessandro Ferreira Cardoso da.

O litoral e a metrópole: dinâmica imobiliária, turismo e expansão da Região Metropolitana de Natal-RN/Alessandro Ferreira Cardoso da Silva. - Natal, RN,2010.

414 f.:il.

Orientador: Angela Lúcia de Araújo Ferreira

Tese (Doutorado) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Tecnologia. Departamento de Arquitetura.

1. Mercado Imobiliário – Natal – Tese. 2. Turismo – Natal – Tese. 3. Região Metropolitana – Natal – Tese. 4. Espaço Urbano – Tese. I. Ferreira, Angela Lúcia de Araújo. II. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. III. Título.

RN/UF/BSE-ARQ

CDU 711.4(813.2)

Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva

O Litoral e a Metrópole:
Dinâmica imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na Região
Metropolitana de Natal-RN

Tese apresentada ao Programa de Pósgraduação em Arquitetura
e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte
para obtenção do título de Doutor em Arquitetura e Urbanismo

Aprovada em: _____/_____/_____

Profa. Dra. Angela Lucia de Araújo Ferreira
Universidade Federal do Rio Grande do Norte
Orientadora

Prof. Dr. Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro
IPPUR UFRJ
Membro Externo

Prof. Dra. Maria Angela Almeida de Souza
Universidade Federal de Pernambuco
Membro Externo

Profa. Dra. Maria do Livramento Miranda Clementino
Universidade Federal do Rio Grande do Norte
Membro Interno

Prof. Dr. Marcio Moraes Valença
Universidade Federal do Rio Grande do Norte
Membro Interno

A minha avó, Francisca Cosmo de Souza, responsável pela minha integridade física e moral. Sem seu apoio seria impossível chegar até aqui.

A minha esposa, Janaina Karla, a melhor parceira e amante do mundo, fonte de minha alegria nos últimos doze anos e espero que pelo resto dos dias.

A minha filha, Mirna Gabrielle, maior presente que recebi, ânimo nos dias claros e escuros da vida.

AGRADECIMENTOS

A minha orientadora Angela Lúcia de Araújo Ferreira, pelos últimos anos de amizade, acompanhamento e suporte na árdua tarefa da construção do saber.

A professora Maria do Livramento Miranda Clementino pela sua acolhida em seu Grupo de Pesquisa, espaço de conhecimento e trabalho intelectual, e pelo privilégio de desfrutar de sua amizade.

Aos amigos Yuri Simonini, George Dantas e André Luiz pela torcida e auxílio nos momentos mais difíceis.

Aos professores do Departamento de Arquitetura pela sua participação em minha formação na graduação e pós-graduação nos últimos 16 anos.

Ao professor Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, coordenador do Observatório das Metrôpoles, pela estimada ajuda concedida na formulação da pesquisa nos últimos anos.

Aos professores e colegas do Observatório das Metrôpoles pelo rico ambiente de trabalho e investigação científica, inspiração nos encontros e nas dúvidas comuns.

A todos os amigos, colegas de trabalho e colegas de pesquisa, meu sincero obrigado.

*Areias e pedras se encaixam na Praia do Forte
O rio é tão grande é norte estrela dos magos
Coqueiral, nas palhas a luz de uma lua
E o farol, Mãe Luíza uma luz que é tão sua
A ponta é uma negra que aponta a visão de um quadro
Passeio costeira, serpente de dunas e mares
O lual arrasta uma festa marinha
Por-do-sol potengi, ai de mim sem redinha
O sol tá praqui como a lua nasceu prá são jorge
O céu vai se abrir quando o azul descobrir o avião
O barco no mar sobre a linha horizonte da terra
Bonfim, a lagoa, Extremoz, água pura na mão
Praia de Touros, ponta do calcanhar
Uma esquina, uma fronteira no mar
Ô ô ô ô ô (uma esquina no mar)
Ô ô ô ô ô (uma fronteira no mar)
E o sol também Muriú (uma esquina no mar)
Areal de Jenipabu (uma fronteira no mar)
E o mar de Maxaranguape (uma esquina no mar)*

(Esquina do Continente, composição e letra de Pedro Mendes)

RESUMO

As regiões metropolitanas do Nordeste estão gradualmente sendo inseridas em um cenário de investimentos internacionais, motivados pela reestruturação dos setores turístico e imobiliário. O “novo” capital, agentes imobiliários e configurações espaciais resultantes deste processo indicam a necessária construção e implementação de instrumentos públicos que permitam minorar, pelo menos, os impactos urbanos e perdas ambientais decorrentes desse cenário. Os efeitos na paisagem e na configuração socioespacial resultam da intensificação provocada pelo dinamismo do “imobiliário-turístico”. Ocorre uma Integração regional como expressão da expansão da mancha urbana metropolitana de Natal. Este estudo investiga as singularidades da reestruturação e inserção territorial das zonas litorâneas e as estratégias do circuito de acumulação do capital, constituído pela articulação entre o imobiliário e o turismo. Pretende-se ampliar o entendimento sobre as estratégias dos agentes turísticos, imobiliários e das políticas públicas envolvidas nessa reconfiguração territorial e na captação dos recursos necessários ao investimento, compreender os efeitos socioambientais existentes e suas tendências futuras e entender as formas de produção espacial como resultantes da aproximação de práticas de transformação do solo e de valorização turística da paisagem, de modo sincrônico, primeiro na região nordeste e, como estudo focal, na Região Metropolitana de Natal. Igualmente se pretende apreender os atuais processos de metropolização do litoral oriental do RN, além de indicar sua transformação físicoterritorial e os tipos de projetos/empreendimentos fomentados pelo mercado em fase recente. Com base em análises já realizadas para a Região Metropolitana de Natal–RN, este trabalho delinea algumas reflexões sobre os instrumentos legais passíveis de serem ajustados aos municípios impactados pelo fenômeno peculiar e recente à região, provocado pela chegada do capital “imobiliário-turístico”. Pretende-se apontar proposições básicas às formas de intervenção pública, em um panorama especulativo, a partir de um Planejamento Metropolitano para médio e longo prazo.

Palavras Chaves: Turismo; Mercado Imobiliário; Região Metropolitana de Natal

ABSTRACT

The metropolitan regions of Northeast Brazil are being gradually included in a scenario of international investments, which are motivated by the restructuring of both touristic and real-estate sectors. The “new” capital, real-estate developers and space configurations that result from this process indicate the need for the creation and implementation of public tools which should, at least, allow the mitigation of the urban impacts and environmental losses resulting from this situation. The effects on landscape and on the socio-spatial configuration result from the intensification caused by the dynamism of the "real estate-tourism" sector. There is a regional integration as an expression of the urban expansion of the metropolitan area of Natal. This study investigates the uniqueness of the restructuring and territorial integration of coastal areas and the strategies of the circuit of capital accumulation formed by linking the real estate to tourism. It is intended to increase the understanding about the strategies of tourism, real estate and public policy agents involved in this territorial reconfiguration and in the fund-raising needed for the investments, to understand the existing social and environmental effects and their future trends and also to understand the forms of spatial production as results from the practices of approaching the land transformation and the tourism valorization of the landscape, in a synchronous manner, first in the Northeast region and, as a focal study, in the Metropolitan Area of Natal. Likewise, it is intended to apprehend the current processes of metropolization of the eastern coast of Rio Grande do Norte, in addition to indicate its physical-territorial transformation and the types of projects/developments promoted by the market in the recent period. Based upon analysis undertaken for the Metropolitan Region of Natal–RN, this piece of work presents some considerations on possible legal instruments that can be adjusted to the municipalities which are experiencing the impact of this peculiar and recent phenomenon in the region, caused by the arrival of the “real estate-touristic” capital. It is also intended to point out basic proposals to the forms of public intervention, in a speculative way, starting from a Metropolitan Planning project within a medium and long term.

Key-Words: Tourism; Real State Sector; Natal’s Metropolitan Region

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Dívida familiar com financiamento residencial sobre a renda (em %)	47
Figura 02 - Aumento no preço dos imóveis em alguns países	47
Figura 03 - Entrada de IED no mundo (1980-2000)	56
Figura 04 - Brasil: Construção Civil (receita líquida) - 2002 a 2007	68
Figura 05 - Investimento de Capital em turismo (em US\$ bilhões)	79
Figura 06 - Ciclo de vida do destino turístico, por Butler.	93
Figura 07 - Esquema básico da cadeia econômica do turismo	109
Figura 08 - Tipologia dos imóveis comercializados	147
Figura 09 - Valores médios (R\$/m ²) nos estados da pesquisa	149
Figura 10 - Nordeste. Pólos de desenvolvimento turístico	177
Figura 11 - Estados do RN, CE, BA e PE. Investimentos do Prodetur I (1995-2000)	179
Figura 12 - PRODETUR NE-1. Valores (em milhões de US\$) aplicados, por componente	180
Figura 13 - América Latina e Caribe: investimento estrangeiro (1990-2007)	196
Figura 14 - Evolução do IDE no Brasil – 2000 a 2007	197
Figura 15 - Brasil: investimento estrangeiro por setores econômicos (2001-2007)	198
Figura 16 - Aeroporto Internacional Augusto Severo: total de embarques e desembarques (1995 a 2000).	262
Figura 17 - RMN – Mancha urbana em 1970	270
Figura 18 - RMN: Mancha urbana em 1980	271
Figura 19 - RMN: Mancha urbana da RMN com sinalização das macro-áreas de turismo e comércio e serviços	275
Figura 20 - RMN - Caracterização ambiental e mancha urbana	284
Figura 21 - RMN: Municípios litorâneos: Projetos em licenciamento urbanístico e ambiental nos órgãos públicos	299
Figura 22 - Natal: Plano Diretor	310
Figura 23 - Parnamirim: Plano Diretor – Zonas adensáveis (ZA) e proteção ambiental (UCA)	312
Figura 24 – Nísia Floresta: Plano Diretor	314
Figura 25 - Extremoz: Plano Diretor – Zona Urbana e Rural	317
Figura 26 - Comparação entre rigor do Zoneamento Ecológico Econômico (acima) e o Plano Diretor de Extremoz (embaixo) para a faixa do litoral	319
Figura 27 - Ceará-Mirim: Plano Diretor Municipal	321
Figura 28 - Ponta Negra (Natal), com Morro do Careca ao fundo (196?)	324
Figura 29 - Ponta Negra (Natal), com Morro do Careca ao fundo (200?)	325
Figura 30 - Ponta Negra e áreas diferenciadas	329
Figura 31 – Charges ironizam a polêmica dos espigões em Ponta Negra	329
Figura 32 - Ponta Negra. Flat Maximum Home Service e Ponta Negra Tower	330
Figura 33 - Ponta Negra. Flat/apartamentos Riviera Ponta Negra e Príncipe das Astúrias	331
Figura 34 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Residências permanentes e secundárias (1980-90)	333
Figura 35 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Tipologia de ocupação das quadras (1980-90)	333
Figura 36 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Em amarelo os flats e condomínios fechados mais recentes	334
Figura 37 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Foto aérea da implantação do Porto Brasil Resort	335
Figura 38 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Detalhe do <i>Porto Brasil Resort</i> e da unidade <i>Villa Colonial</i>	336
Figura 39 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Reformas em antigas casas de praia, para	337

aluguel e venda.	
Figura 40 - Extremoz (RMN). Praia de Santa Rita com afloramento de corpos d'água e alagados.	339
Figura 41 - RMN (Extremoz). Praia de Jenipabu e uso do solo	340
Figura 42 - Extremoz (RMN). Master Plan do projeto Santa Rita Village, na praia de Santa Rita.	343
Figura 43 - Extremoz (RMN). Terreno para implantação do projeto Santa Rita Village, na praia de Santa Rita.	343
Figura 44 - RMN (Extremoz). Praia de Pitangui e Uso do Solo	345
Figura 45 - Extremoz (RMN). Litoral de Extremoz, com destaque para a área do <i>Grand Natal Golf</i> .	347
Figura 46 - Pólo Pitangui (Ceará Mirim e Extremoz). Projeto original do empreendimento com zoneamento por uso do solo, ainda com o parceiro Sánchez.	348
Figura 47 - Pólo Pitangui (Ceará Mirim e Extremoz). Projeto do empreendimento com zoneamento por uso do solo. A área indicada fez parte de negociações com o Ministério Público em 2009 e 2010.	348
Figura 48 - Pólo Turístico de Pitangui (Ceará Mirim e Extremoz). Projeto do empreendimento em montagem promocional	351
Figura 49 - Praia de Jacumã (Ceará Mirim). Master Plan do <i>Jacumã Beach Resort</i> .	357
Figura 50 - Praia de Jacumã (Ceará Mirim). Terreno para implantação do <i>Jacumã Beach Resort</i> e o apelo a paisagem, qualidade de vida e valorização imobiliária.	358
Figura 51 – Praia de Jacumã (Ceará Mirim). Obras do <i>Jacumã Beach and Golf Village</i> iniciadas. No primeiro plano é possível observar os vizinhos do condomínio, implantados de forma tradicional no lote, nos anos de 1980.	359
Figura 52 – Praia de Jacumã (Ceará Mirim). Maquete eletrônica do <i>Jacumã Beach and Golf Village</i>	359
Figura 53 - Nísia Floresta (Praia de Barra de Tabatinga). Peça promocional de empreendimento imobiliário-turístico voltado para público estrangeiro (vendido na Noruega), distribuído nas feiras imobiliárias da Europa.	364
Figura 54 - Praia de Tabatinga (Nísia Floresta): principais investimentos em imobiliário-turístico	369
Figura 55 - Praia de Tabatinga (Nísia Floresta). Maquete eletrônica de projeto de condomínio na zona litorânea.	370
Figura 56 - Praia de Tabatinga (Nísia Floresta). Imagem “real” da rua de acesso ao empreendimento (ao fundo) com seus vizinhos locais e falta de pavimentação pública.	370
Figura 57 - Praia de Búzios: (Nísia Floresta). Configuração urbana e principais investimentos imobiliário-turísticos.	371
Figura 58 - RMN: Litoral Norte. Mancha de ocupação urbana 1997 e 2006	377
Figura 59 - RMN: Litoral Sul. Mancha de ocupação urbana 1997 e 2006	378
Figura 60 - RMN –Mancha de expansão urbana	384

LISTA DE QUADROS

Quadro 01 - Relações entre consumo no Pós-fordismo e Turismo	87
Quadro 02 - Valor turístico e processos constituintes	113
Quadro 03 - Critérios de identificação da natureza turística residencial e as forma de mobilidade	136
Quadro 04 - Espanha: evolução do turismo residencial	138
Quadro 05 - Síntese do modelo estratégico do imobiliário-turístico para tomada de	162
Quadro 06 - Pólo Turístico na Bahia	180
Quadro 07 - Pólo Turístico na Ceará – Fortaleza e litoral	181
Quadro 08 - Pólo Turístico em Pernambuco	183
Quadro 09 - Pólo Turístico no Rio Grande do Norte	184
Quadro 10 - Prodetur II. Quadro com principais ações em 2009 (RN, CE, BA, PE)	187
Quadro 11 - Segmentação das atividades econômicas atinentes a entrada de capital estrangeiro	202
Quadro 12 - Tipologias e formas de administração do imobiliário-turístico	215
Quadro 13 - Principais Projetos do PRODETUR NE – I para o RN, no componente fortalecimento institucional e políticas territoriais	259
Quadro 14 - RMN: Principais Áreas de Proteção Ambiental pelo governo estadual e IBAMA	286
Quadro 15 - Controle de gabarito na ZEC pela Lei 7871/00	308
Quadro 16 - Extremoz: Plano Diretor – Quadro de prescrições urbanísticas	318
Quadro 17 - Plano Diretor de Extremoz: controle de gabarito a zona da praia	318
Quadro 18 - Extremoz (RMN). Imobiliário-turístico nas praias de Santa Rita, Pitangui, Graçandú e Jenipabu.	341
Quadro 19 - Ceará Mirim: imobiliário-turístico nas praias de Muriú e Jacumã (2006-2007)	354
Quadro 20 - Nísia Floresta (RMN): imobiliário-turístico nas praias de Búzios e Tabatinga (2001-2007)	367
Quadro 21 – Momentos e aspectos da consolidação do mercado imobiliário em Natal e na RMN	385

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 - Fluxo de IED por países receptores (2004-2006) (em bilhões de USD)	57
Tabela 02 - Brasil: operações envolvendo os Certificados de Recebíveis Imobiliários (2000-2006)	65
Tabela 03 - Brasil: valor das obras e serviços na construção civil entre 2002 e 2007 (abs.)	71
Tabela 04 - Brasil: valor das obras e serviços na construção civil entre 2002 e 2007 (%)	72
Tabela 05 - Espanha: número de licenças emitidas pela RFEG	139
Tabela 06 - Brasil: investimentos em imóveis realizados por estrangeiros (2007)	145
Tabela 07 - Nordeste: extensão litorânea	175
Tabela 08 - Nordeste: recursos aplicados no PRODETUR-NE I	177
Tabela 09 - Prodetur II. Valores de contratos de subempréstimos	187
Tabela 10 - Brasil: Investimentos Estrangeiros Diretos segundo Setores Econômicos	198
Tabela 11 - Brasil: distribuição do estoque IED por regiões brasileiras (em US\$ mil) entre 1995-2005 (abs. e %)	200
Tabela 12 - Nordeste – Participação do estoque de IED dos estados no total da região (em %) 1995, 2000 e 2005	200
Tabela 13- Ceará: entrada de capital estrangeiro por segmento econômico (2001-2007)	204
Tabela 14 - Ceará: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007) excluindo Petróleo e Energia (em %)	204
Tabela 15 - Pernambuco. entrada de capital estrangeiro por segmento econômico (2001-2007)	205
Tabela 16 - Pernambuco. entrada de capital estrangeiro por setor econômico (sem Petróleo e Energia) (2001-2007)	206
Tabela 17 - Bahia: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)	207
Tabela 18 - Bahia: entradas de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007), excluindo Petróleo e Energia	208
Tabela 19 – Rio G. Norte : entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)	208
Tabela 20 – Rio G. Norte: entradas de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007), excluindo Petróleo e Energia	209
Tabela 21 - Volume de capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário nos quatro estados pesquisados	210
Tabela 22 - Capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário nos quatro estados pesquisados, em relação ao total de investimento, excluindo Petróleo e Energia (2001-2007) em %	211
Tabela 23- Nordeste: principais empreendimentos (em projeto, em construção ou construídos) imobiliário-turísticos comercializados internacionalmente (2007-2008) (continua)	221
Tabela 24- Natal: evolução da população- 1900-2000	240
Tabela 25 - Natal: produção de loteamentos no período de 1946-1989	241
Tabela 26 - Natal: promoção oficial de habitação por zona administrativa (1970-1991)	244
Tabela 27 - RN: fluxo de passageiros no aeroporto Augusto Severo	257
Tabela 28 - Investimentos do PRODETUR RN – Primeira fase no Pólo Costa das Dunas	258
Tabela 29 - Investimentos em infraestrutura de apoio ao turismo no RN (1995-2000)	260
Tabela 30 - Natal: fluxo de hóspedes na rede hoteleira	261
Tabela 31 - PRODETUR RN-II valor dos investimentos e situação atual (2009)	262
Tabela 32 - Pólo Costa das Dunas – meios de hospedagem e leitos	264

Tabela 33 - RMN - Crescimento populacional por município (1991-2000)	271
Tabela 34 - Região Metropolitana de Natal: Valor Adicionado Bruto (2007)	278
Tabela 35 - Região Metropolitana de Natal: Valor Adicionado Bruto (2007)	279
Tabela 36 - RMN: Razão entre renda média dos 20% mais ricos e a dos 40% mais pobres – 1991-2000	280
Tabela 37 - Região Metropolitana do Natal e RN. Empregos na construção civil (2005)	282
Tabela 38 - Residência secundária na Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte – total, por município litorâneo e não litorâneo, taxa de concentração e variação intercensitária	294
Tabela 39 - RMN: Número de residências secundárias -1991 e 2000	295
Tabela 40 - RMN: População residente em localidades costeiras – 2000	296
Tabela 41 - RMN: empreendimentos imobiliários privados em licenciamento (2006)	300

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	18
PARTE I - Imobiliário, turismo e novas relações	
CAPÍTULO 01. NOVAS FORMAS DE FINANCEIRIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO: implicações territoriais	30
1.1. CONTEXTO INTERNACIONAL RECENTE E SUAS TURBULÊNCIAS	39
1.2. TRANSBORDAMENTOS NA EUROPA E AMÉRICA LATINA	44
1.3. MODIFICAÇÕES RECENTES NO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	60
1.4. DESEMPENHO DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL NO PERÍODO 2002 A 2007	67
1.5. REESTRUTURAÇÃO DO IMOBILIÁRIO	76
CAPÍTULO 02. TURISMO, TEMPO LIVRE E VALORIZAÇÃO DOS ESPAÇOS	
2.1. TURISTAS E NOVAS IDENTIDADES	81
2.2. TURISMO: O QUE ENVOLVE E O QUE É ENVOLVIDO	92
2.3. APROXIMAÇÕES ENTRE NATUREZA E TURISMO	96
2.4. ECONOMIA DO TURISMO	100
2.5. VALOR TURÍSTICO E ACUMULAÇÃO DO CAPITAL	106
2.6. TURISMO, RENDA DE MONOPÓLIO E TERRITÓRIO	118
CAPÍTULO 03. TURISMO E IMOBILIÁRIO EM NOVAS ASSOCIAÇÕES: construções de pontes teóricas e empíricas	125
3.1. TURISMO RESIDENCIAL	126
3.2. EXPERIÊNCIA DA ESPANHA NAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E NO TURISMO RESIDENCIAL: APROXIMAÇÕES CONCEITUAIS	133
3.3. EXPERIÊNCIA DA ESPANHA COM O TURISMO RESIDENCIAL: IMPACTOS URBANOS E AMBIENTAIS	137
3.4. BRASIL E O SETOR IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO	144
CONSIDERAÇÕES FINAIS DA PARTE I: o imobiliário-turístico revelado	154
PARTE II - Turismo, Imobiliário e as Políticas para o Nordeste	
CAPÍTULO 04. NORDESTE DO TURISMO	167
4.1. UMA QUESTÃO DE ESTADO	167
4.2. PRODETUR NORDESTE - POLÍTICAS PÚBLICAS E EMPRÉSTIMOS INTERNACIONAIS	173
4.3. PRODETUR NORDESTE E TRANSFORMAÇÕES NO TURISMO E NO TERRITÓRIO	190
CAPÍTULO 05 - NORDESTE DO TURISMO: investimentos privados internacionais (2000 – 2007)	194
5.1. O NORDESTE BRASILEIRO E OS INVESTIMENTOS ESTRANGEIROS	199
5.2. ESTUDO COMPARATIVO – BAHIA, RIO GRANDE DO NORTE, CEARÁ E PERNAMBUCO	203
CAPÍTULO 06 - NOVOS PROJETOS PARA O IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO DO NORDESTE	212
6.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS E TIPOLOGIAS DO MERCADO	213
CONSIDERAÇÕES FINAIS DA PARTE II: as políticas públicas ampliando conectividades	225
PARTE III - Expansão e concentração da mancha urbana	
CAPÍTULO 07. IMOBILIÁRIO E O TURISMO NA CONSTRUÇÃO DA CIDADE NA CONSTITUIÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL	235
7.1. DO MERCADO DE TERRAS A PRODUÇÃO HABITACIONAL	

EM NATAL	235
7.2. DO VIAJANTE AO TURISTA	246
7.3. VIA COSTEIRA E O TURISMO POTIGUAR	252
7.4. PRODETUR I E II E IMPACTOS NO TURISMO	257
CAPÍTULO 08. REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL: uma metrópole em formação	266
8.1. DINÂMICA TERRITORIAL	269
8.2. DELIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA E SOCIOECONÔMICA	276
8.3. CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL	283
CAPÍTULO 09. OCUPAÇÃO URBANA NA ORLA MARÍTIMA: espacialização dos empreendimentos	288
9.1. DINÂMICA IMOBILIÁRIA DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E NOVOS PROJETOS NA RMN	295
9.2. O PAPEL DA LEGISLAÇÃO URBANA E AMBIENTAL NA EXPANSÃO URBANA DA RMN	301
CAPÍTULO 10. IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO NA RMN: transformações urbanas nas localidades litorâneas	323
10.1. NATAL E PONTA NEGRA	323
10.2. PARNAMIRIM E A PRAIA DE PIRANGI	332
10.3. EXTREMOZ E AS PRAIAS DE REDINHA NOVA, SANTA RITA E JENIPABU	337
10.4. CEARÁ MIRIM E PRAIAS DE MURIÚ E JACUMÃ	353
10.5. NÍSIA FLORESTA E AS PRAIAS DE BUZIOS E TABATINGA	360
10.6. MANCHA URBANA LITORÂNEA	374
CONSIDERAÇÕES FINAIS DA PARTE III: território construído	381
A GUIA DE CONCLUSÃO: o litoral e a metrópole	389
REFERÊNCIAS	402
APÊNDICES	
ANEXOS	

Introdução



INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, a orla marítima e a zona costeira¹ do litoral oriental do Rio Grande do Norte (RN) passaram a ser comentadas no noticiário nacional e internacional, não apenas pela presença das belas praias e dunas, mas também pelo aumento no número de turistas nacionais e estrangeiros que se tornaram proprietários de casas, apartamentos, lotes e terrenos.

Esse movimento iniciou-se pela compra de unidades residenciais disponíveis no mercado local, em especial no bairro de Ponta Negra (Natal), se estendendo, em seguida, para a compra de terrenos e lotes na zona de expansão urbana e zona rural dos municípios do litoral norte e sul da Região Metropolitana de Natal (RMN). Não tardaram em chegar empresas e investidores nacionais e internacionais que passaram a lançar-se no mercado imobiliário e turístico, por meio da aquisição de um expressivo estoque de terrenos e formulação de planos e projetos para instalação de empreendimentos voltados a uma demanda não-local (*resorts, flats*, etc.). Entre 2001 e 2007 tal dinâmica apresentou-se de modo mais significativo em distritos praianos como Pirangi (município de Parnamirim), Barra de Tabatinga (município de Nísia Floresta), Santa Rita e Pitangui (município de Extremoz), Jacumã e Muriú (município de Ceará-Mirim), além de se espriar para o restante dos municípios do litoral norte e sul do Rio Grande do Norte.

Entre 2006 e 2007 algumas “celebridades” internacionais² visitaram essa região, não como simples turistas, mas sim como promotores de mega-projetos imobiliários e turísticos, organizados sob uma base empresarial de *marketing* e vendas voltado para um público estrangeiro ou de alta renda, consumidor do produto segunda residência. Nesses dois anos, falou-se em projetos que envolveriam entre 30 a 70 mil cãs e apartamentos a serem erguidas nos terrenos beira mar em 14 grandes projetos,

¹ O Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (PNGC) define a Zona Costeira como sendo composta por todos os municípios que possuem limite direto com o Oceano Atlântico. Dentro dessa Zona existe a orla marítima, faixa de terra emersa que possui dinâmica marinha ativa e interação com a geomorfologia típica das praias (50 metros para áreas urbanizadas e 200 metros em áreas ainda não urbanizadas no sentido praia-continente).

² Os mais comentados foram Melanie Griffith, Antonio Banderas e David Beckham que estiveram em Natal para lançar os empreendimentos *Grand Natal Golf* e *David Beckham World of Sport*, em 2006 e 2007.

implantação de clínicas médicas, parques aquáticos, marinas e *shoppings centers* sobre as até então inexploradas dunas do extenso litoral.

Na verdade, segundas residências não eram novidade, pois sobre esses espaços litorâneos uma ocupação anterior de loteamentos e conjuntos de moradia de uso sazonal havia sido implantada nos distritos costeiros desde os anos 70 do século XX. São as chamadas “casas de veraneio”, residências de férias construídas por grupos de renda média e média-alta de Natal para o convívio familiar entre os meses de dezembro a março do ano, além das férias escolares e carnaval, comuns em todo o nordeste do Brasil.

Esses assentamentos foram edificados (na grande maioria por autopromoção ou regime de empreitada) em antigas áreas de vila de pescadores, zona rural com pequenos roçados de subsistência (agricultura familiar), sem grande interesse comercial ou produtivo, posto que o “centro” principal desses municípios costeiros (com exceção de Natal) não estava nas praias e sim na sede histórica, local do poder político-administrativo e econômico³. A concepção básica dessa construção “não totalmente organizada” pelo mercado⁴ era de maximizar o valor de uso, privilegiando contatos permanentes entre os vizinhos e de se constituir como ponto de encontro de toda a família e amigos.

Esse ritmo, de certo modo, se manteve até que no final da década de 1990 quando alterações na valorização da paisagem e seu apelo econômico começaram a inserir tais assentamentos e áreas adjacentes em uma perspectiva de maximizar os valores de troca. Os imóveis, terrenos, casas e apartamentos localizados à beira mar enfrentaram uma crescente e notória pressão especulativa com consequências espaciais e ambientais concretas sem precedentes, que resultaram na redefinição do mercado de terras e dos preços dos imóveis para patamares cada vez mais altos.

³ Dos cinco municípios metropolitanos e costeiros, apenas Natal possui sua sede na zona litorânea. Nos outros quatro municípios – devido sua formação histórica – o núcleo da sede municipal localiza-se entre 10 a 25 Km do litoral.

⁴ Pode-se falar da emergência de um mercado de terras nos anos 70 e 80 do século XX, nos distritos de praia, com a compra e parcelamento de glebas rurais e abertura de loteamentos (pelos próprios proprietários ou pequenas imobiliárias de Natal). Nesse momento, a legislação urbana dos municípios ainda mantinha tais espaços (mesmo parcelados) como áreas rurais, não registrando a variação demográfica e habitacional, fato este ocorrido apenas em meados dos anos 90 do século XX.

Mas quais elementos e forças econômicas e sociais constituíram a base dessas mudanças? E quais contextos específicos possibilitaram essa nova dinâmica no litoral da RMN?

Destaca-se, em primeiro lugar, a criação de uma rede viária que permitiu o acesso mais direto e rápido aos distritos litorâneos. Isto se deu pela efetivação, entre 1995 e 2001, do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR NE, ao possibilitar a desconcentração da atividade turística de Natal e estende-la ao litoral oriental do RN, por meio de investimentos em infraestrutura e acessibilidade nos municípios do denominado Polo Costa das Dunas⁵. Mas O PRODETUR NE não somente reestruturou a malha viária litorânea como também melhorou e ampliou o Aeroporto Internacional Augusto Severo, investiu em capacitação empresarial e profissional além de ter incentivado novos padrões de zoneamento do uso do solo nos municípios costeiros.

Pode-se apontar que, em um contexto mais amplo, desde o final da década de 1990 e início do século XXI ocorre uma conjuntura internacional favorável à expansão dos investimentos em turismo, mercado imobiliário e construção civil, principalmente por inversões de capital na América Latina. A esse interesse alinha-se também o maior alcance da financeirização do mercado imobiliário desde os anos de 1990, com altos e baixos, na segmentação e expansão do capital disponível para produção de segundas residências em destinos turísticos (da grande cidade global até o pequeno vilarejo de praia no nordeste) ou nos polos metropolitanos. A reprodução no nordeste brasileiro do modelo turístico de “sol e mar” é a tendência de homogeneização dos espaços locais a uma lógica global de valorização da paisagem pelo turismo.

Outro importante fator que surge em consequência da base infraestrutural criada pelo PRODETUR NE é o da conjuntura internacional anteriormente mencionada, e as pressões por parte dos promotores imobiliários na transformação do solo.

Tais interesses aliados ao deslumbramento das elites pelas inovações políticas, a competição entre as administrações públicas e a necessidade de fontes de recursos financeiros para a exígua arrecadação fiscal de alguns municípios, revelam o

⁵ O Polo Costa das Dunas é a unidade básica de planejamento do turismo do litoral oriental do RN, adotado pelo Governo do Estado, Ministério do Turismo e PRODETUR e envolve 18 municípios.

importante papel exercido pelas políticas públicas de desenvolvimento territorial fundamentais nas alterações da legislação de uso e ocupação do solo – Planos Diretores – possibilitando a inscrição jurídica na instalação de novos projetos em grande escala. Há a formação de duas lógicas, uma do Estado e de suas políticas territoriais e outra dos promotores imobiliários envolvidos na transformação do solo; em determinados momentos essas lógicas se alinham, ampliando os efeitos e impactos sobre o território litorâneo.

Algumas questões iniciais se avizinham: quais desdobramentos no mercado imobiliário e turístico, nas formas de investimento do capital internacional, podem ser resultados da intensificação da transformação do solo rural em urbano e na formulação de grandes projetos imobiliários e turísticos no território nordestino? Em que medida as mediações no território, as transformações físicas e na configuração territorial auxiliam nessa dinâmica do capital? Como demonstrar a relação entre tais processos, aparentemente distantes?

Parece que se está diante ou das mediações do turismo ou do imobiliário que colocam efetivamente o território no mapa global da concorrência e competição internacional, envolvendo em nova lógica do capital as políticas territoriais locais, os empresários (do turismo e do imobiliário), os agentes financeiros e os proprietários de terrenos. Tal conjuntura refere-se a processos de acumulação urbana, a criação de novos territórios alheios às dinâmicas locais e as respostas sociais que repercutem a partir dos dois primeiros. Dito isso, começa-se a delimitar os elementos a partir da categoria território, sendo este fruto da dinâmica desigual de acumulação do capital, base para a compreensão da transformação dos territórios para além da descrição aparente dos lugares.

A partir da compreensão da acumulação urbana, como proposta por David Harvey (2004), entende-se nesse trabalho a natureza geográfica que assume o desenvolvimento econômico desigual, envolvendo em sua reprodução a reorganização física dos espaços, alinhada com a lógica da mundialização do capital. Nesse sentido, Harvey auxilia em três pontos de partida para compreender as mudanças na acumulação do capitalismo contemporâneo e seus efeitos territoriais que irão, ao ser

contrastado com os dados empíricos, permitir a compreensão sobre a dinâmica imobiliária e turística recente.

Em primeiro lugar a idéia de que, com cada vez maior intensidade “o tempo de giro” do capital deve ser sempre o menor possível; em segundo, que o “o tempo deve aniquilar o espaço”, eliminando qualquer barreira física que impeça a plena expansão do capital e seu processo de acumulação continuada. Diz Harvey (2004, p.87) que “o capitalismo produz uma paisagem geográfica apropriada à sua própria dinâmica de acumulação num dado momento da sua história”. Em terceiro, para garantir que o tempo e o espaço possam ser alterados, é necessário um poder de organizar o território, disciplinar os investimentos, monopolizar a política social, enfim, definir o papel do Estado. Assim, os três contextos regionais acima descritos (modificações no turismo, no imobiliário e nas políticas de desenvolvimento regional) podem ser identificados como resultados de um movimento maior, de envolvimento na lógica global de reprodução e acumulação do capital.

Os processos moleculares de acumulação, ainda segundo Harvey, dão-se por meio da (re)criação de regiões propícias (aqui, imobiliárias e turísticas), adaptadas a novas lógicas de poder (Econômico e Político), a uma imagem de flexibilidade, lazer e luxo que no caso do turismo se fixa em determinado espaço geográfico, especificamente na exploração do solo urbano e dos sobrelucros de localização que este pode gerar.

Pode-se agora retomar a questão principal que norteia a investigação que dá base a este trabalho e resumi-la da seguinte forma: como as mudanças na configuração socioespacial do litoral metropolitano de Natal se conectam ou são influenciadas pela trama criada entre o capital imobiliário e o setor turístico?

Um primeiro elemento para responder a esse questionamento geral, ampliado no decorrer do trabalho, diz respeito ao que estamos referindo como novo “relacionamento entre turismo e mercado imobiliário”. Esse relacionamento, supõe-se, não transforma o mercado imobiliário ou o turismo de modo isolado, mas resulta em novas abordagens e estratégias de sinergia entre a financeirização de sua produção, oferta e consumo dos bens turísticos e imobiliários. Assim, ocorre a formação de um segmento que caracterizamos como “imobiliário-turístico”, atuando

como um mecanismo de aceleração do tempo de giro do capital envolvendo, nesse ritmo, a seletividade do espaço turístico. Um segundo dado refere-se a reestruturação do território adaptados à melhor fluidez ao turismo internacional por meio de planos, programas e ações de infraestrutura urbana e regional (em diversos investimentos de rodovias, redes de saneamento,etc.) e, portanto, ao se abordar políticas de desenvolvimento do turismo - PRODETUR NE - conjuntamente são observadas as ações de desenvolvimento socioterritorial. Esse fator, como conjectura, apresenta-se preponderante na abertura de novas possibilidades ao mercado imobiliário e sua atratividade ao capital nacional e internacional.

Também partimos do pressuposto de que os novos efeitos na paisagem e na configuração socioespacial resultam da intensificação provocada pelo dinamismo do “imobiliário-turístico” mais recente. Tanto a aplicação do mecanismo (capital, mercado, estratégias, agentes, etc.) quanto da infraestrutura urbana redimensionada (estradas, aeroportos, etc.) só possuem força em agregar valor por meio da existência de um meio ambiente (no seu sentido amplo) singular, seja com o consumo da cultura ou da natureza. Não se trata, portanto, da reprodução social da cidade de modo integral – o que nos obrigaria a cotejar todas as formas de produção espacial – mas sim da segmentação e seletividade da natureza e cultura vendidas como produtos turísticos, em destinos turísticos. No território metropolitano de Natal isso se dá pela apropriação da praia, das lagoas e dunas em uma estratégia de *marketing*, formação de estoques de terra monopolizáveis por pequeno grupo de agentes e ampliação da competitividade dentro de um esquema global. A orientação das políticas públicas locais (municipais e estadual) auxilia de modo indireto ou diretamente no processo de “acumulação primitiva” ao modificar sua base de planejamento, formando novas definições de rural-urbano, sede-periferia. A espacialização dessa dinâmica e seus impactos socioambientais recolocam o debate sobre o turismo em outro nível de preocupação, não como atividade de fluxos, mas na capacidade de edificar fixos e seus efeitos de médio e longo prazo.

Tais pressupostos podem ser sintetizados em uma forma particular de integração regional que agregue os diferentes contextos (públicos, privados, socioambientais) em uma expressão de base fisicoterritorial pela expansão da mancha

urbana metropolitana ou, como sinalizou Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro⁶, uma “metropolização turística”, chave explicativa geral a questão principal anteriormente formulada. Tal síntese, entretanto, é mais larga e geral do que a focalização que esse trabalho dá ao imobiliário e ao turismo, posto que o desdobramento dessa forma particular de metropolização se dá em diferentes aspectos da constituição urbana e regional. O que aqui propomos é a especialização – no sentido de análise particular – de um dos elementos de entrada dessa metropolização, tanto teórico quanto empiricamente, que é a articulação entre as linhas de força que atuam no imobiliário e no turismo, novas práticas e processos sobre o território metropolitano.

Assim, o objeto de estudo se firma nas singularidades da reestruturação e inserção territorial das zonas litorâneas e as estratégias do circuito de acumulação do capital constituído pela articulação entre o imobiliário e o turismo.

Ao considerar as questões e tais pressupostos iniciais, o presente trabalho objetiva compreender o papel do “imobiliário-turístico” no redesenho e na constituição das recentes formas de integração regional mediadas pelo mercado na RMN. Com este estudo específico, pretende-se não somente dar elementos para discussão no Núcleo Local do Observatório das Metrôpoles como alimentar a rede de comparabilidade regional, em seus desdobramentos posteriores, no sentido de esboçar um modelo geral para o fenômeno no nordeste brasileiro. Nesse sentido, acredita-se que constitui também uma contribuição para reavaliar propostas e políticas territoriais na escala municipal e metropolitana.

Mais especificamente pretende-se ampliar o entendimento sobre as estratégias dos agentes turísticos, imobiliários e das políticas públicas envolvidas nessa reconfiguração territorial e na captação dos recursos necessários ao investimento, compreender os efeitos socioambientais existentes e suas tendências futuras e entender as formas de produção espacial como resultantes da aproximação de práticas de transformação do solo e de valorização turística da paisagem, de modo sincrônico, primeiro na região nordeste e, como estudo focal, na Região Metropolitana de Natal. Igualmente se pretende apreender os atuais processos de metropolização do

⁶ Em debate no “I Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário”, organizado pelo Observatório das Metrôpoles em Fortaleza, nos dias 18 e 19 de junho de 2008 (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2008, p.25).

litoral oriental do RN, além de indicar sua transformação físicoterritorial e os tipos de projetos/empreendimentos fomentados pelo mercado em fase recente.

Guiado pelos pressupostos delimitados, o presente estudo foi estruturado em três partes divididas em dois blocos de discussão. Essa divisão responde a uma necessidade teórica de melhor definir o relacionamento entre imobiliário e turismo, para além das aparências, objetivando atentar em que pontos de articulação e estratégias esses dois setores econômicos (em seus largos campos teóricos próprios) se imbricam e qual lógica opera nessa articulação. Uma primeira nota metodológica desse bloco (Parte I e II) refere-se ao fato de que a revisão dessa literatura não pretende abarcar o conjunto integral desses campos teóricos (tarefa realizada anteriormente por diversos autores)⁷ mas se apoiar nas reflexões gerais e, a partir de novos dados sobre o tema comumente chamado de “turismo residencial”, ou “turismo de segunda residência”, construir o imobiliário-turístico como categoria de pesquisa. O primeiro desafio posto à Parte I é no sentido de identificar as linhas mais recentes de articulação do mercado imobiliário e financeiro, seus efeitos de curto prazo e as tendências que influenciaram o transbordamento das atividades ao nordeste brasileiro. Em seguida, procede-se uma discussão teórica sobre o turismo e sua importância na economia e no território, no sentido de apontar associações e novas abordagens com o mercado imobiliário. Portanto, a revisão da literatura é aqui instrumentalizada sobre o escopo do objeto, como um esforço em encontrar um caminho ainda em construção teórica, por meio dos elementos empíricos disponíveis.

A partir dessas ferramentas conceituais podem ser observados com maior clareza os fenômenos que se desenvolvem no território litorâneo. Para identificar e caracterizar o investimento estrangeiro (Parte II) foi necessário coletar conjunto de dados e informações sobre entrada de capital, inversões de empresas imobiliárias no nordeste e tipologia de tais investimentos. A Parte II coloca a importância dos investimentos públicos em turismo e infraestrutura urbana, pelo PRODETUR NE, e a formação de novos projetos privados na região. Para algumas análises, este presente trabalho utiliza como apoio o relatório de pesquisa apresentado pelo grupo regional

⁷ Destacamos, em especial, na explicação geral sobre o imobiliário: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (1997), Pedro Abramo (1982), Christian Topalov (1973), David Harvey (2004), Manuel Castells (1981) e sobre o imobiliário em Natal, Angela Lúcia Ferreira (1996).

referente ao estudo comparativo para o nordeste, realizado pelo Observatório das Metrôpoles (2009).⁸

Ao ter por base esses elementos conceituais, construídos nos primeiros blocos, passa-se ao estudo específico da RMN (Parte III) onde são observadas as estratégias do mercado imobiliário-turístico no contexto das modificações do espaço litorâneo. Busca-se a visualização do fenômeno em seus aspectos macro de financeirização (fluxos), estratégias empresariais e a expressividade regional. Ocorre uma retrospectiva da constituição do turismo e do imobiliário para Natal e seus transbordamentos à RMN, nos anos mais recentes, além de especializar (no sentido de aproximação) e espacializar os projetos e dinâmicas de ocupação da zona de praia.

Utiliza-se e amplia-se o trabalho coletivo desenvolvido no estudo comparativo, no sentido de compreender os efeitos socioespaciais no litoral da Bahia, Ceará e Pernambuco que, assim, auxiliam na compreensão das transformações do litoral Rio Grande do Norte. São apresentados os dados e a cartografia de transformação dessa paisagem, na forma de imagens processadas a partir de um Sistema de Informação Geográfica, ferramenta de análise e síntese das dinâmicas contemporâneas. Por fim, as três partes são cotejadas a partir de uma síntese explicativa do fenômeno sobre a RMN, além de serem lançados novos questionamentos e proposições que sirvam como elementos de compreensão das novas dinâmicas territoriais no litoral nordestino.

⁸ Esforço esse iniciado de modo pioneiro pelo Observatório das Metrôpoles no “Estudo Comparativo sobre as Atividades imobiliárias-turísticas no Nordeste brasileiro” com participação de pesquisadores dos núcleos de pesquisa da BA, RN, CE e PE. Tal estudo foi coordenado pelo Observatório das Metrôpoles (IPPUR/FASE) no Instituto do Milênio/CNPq (2004-2009). A pesquisa deu ensejo a vários trabalhos publicados e alimentou, com um conjunto de dados, este trabalho. Atualmente, é desenvolvida dentro do Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia – Observatório das Metrôpoles, a continuidade da pesquisa, ainda envolvendo os quadros Núcleos Estaduais. Cf. em <<http://www.observatoriodasmetrolopes.net>>.

PARTE I

Imobiliário, Turismo e Novas Relações

Esta primeira Parte, dividida em três capítulos, pretende debater os elementos teóricos e a base empírica mais geral que auxiliam na compreensão sobre as relações de aproximação e articulação estratégica entre as práticas do mercado imobiliário e o contexto das atividades do turismo, na contemporaneidade. Nesse sentido, abordam-se as linhas conceituais mais relevantes ao entendimento do objeto de pesquisa proposto, isto é, o território e o circuito de acumulação do capital, análise que se dará por meio da segmentação e sinergia entre o mercado turístico e imobiliário. Para tanto, faz-se necessária a esquematização dos dois temas naquilo que permite uma definição dessa sinergia, a partir de fontes, dados, análises e abordagens que, de modo independente ou compartilhado, possam contribuir para a explicitação dessa segmentação do mercado, *a priori*, que se constitui no “imobiliário-turístico”.

O primeiro capítulo pretende abordar o mercado imobiliário e sua dinâmica mais recente de articulação com o mercado financeiro. O tema da acumulação urbana e seus efeitos territoriais são, aqui, cotejados em face ao aumento do investimento estrangeiro na América Latina e no Brasil, seguida pela explicitação das modificações no contexto brasileiro do mercado imobiliário e da indústria da construção civil. Os dados e referências utilizadas apresentam elementos a uma reestruturação do imobiliário brasileiro – e nordestino – seja na intensidade econômica ou pela sua expressividade espacial em impactar o território. O segundo capítulo coloca em primeiro plano o tema do turismo e da economia do turismo, em seus desdobramentos na rede de fluxos financeiros e na formação da diferença entre o “turista genérico” e o “turista investidor”, ponto relevante ao caracterizar o segmento. Para tanto é discutida a formação do turismo enquanto formador de uma identidade baseada na maior flexibilidade no uso do tempo livre, do gosto pelos elementos naturais e culturais e seu consumo imediato. Tal gosto e consumo impactam diretamente as demais cadeias econômicas incluindo, assim, o imobiliário e sua lógica própria de captura de diferentes formas de renda e valores produzidos pelo espaço urbano.

Por fim, o capítulo 03 apresenta a formulação teórico-metodológica de associação entre os elementos teóricos do Capítulo 01 e 02, na constituição do modelo explicativo do mecanismo “imobiliário-turístico” como solução aos problemas

estruturais presentes tanto na cadeia do turismo quanto do imobiliário. Essa solução passa, por sua vez, pela análise de subtemas referentes ao turismo residencial, segundas residências e o funcionamento dos esquemas de produção e comercialização dentro do “imobiliário-turístico”.

CAPÍTULO 01. NOVAS FORMAS DE FINANCEIRIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO: implicações territoriais

A atuação do mercado imobiliário e seus efeitos sobre as cidades capitalistas constituem, há tempo, tema de relevância à compreensão da própria constituição topológica das cidades. Ainda mais relevantes são os esforços teóricos, metodológicos e instrumentais desenvolvidos para apreender os mecanismos utilizados pelo mercado na estruturação urbana e de seus espaços de vivência. Como elemento agravante nos últimos vinte e cinco anos (a partir de meados da década de 1980), tem-se percebido um maior relacionamento entre as atividades do imobiliário e a valorização financeira nos grandes mercados mundiais (SHILLER, 2009).

Esse maior relacionamento entre imobiliário e finanças – em âmbito global – age em diferentes níveis e de diferentes formas sobre o espaço, a variar o grau de dependência econômica existente em cada país, região ou cidade. Parece ser um ponto de convergência nessa questão a relevância das metrópoles e seu papel chave no processo de acumulação do capital neste novo cenário.

O momento atual é propício para esse relacionamento devido a duas frentes principais de problemas urbanos: i) primeiro os efeitos da reestruturação do território e seus efeitos na estrutura social, não mais apenas da cidade enquanto núcleo principal, mas da cidade como força que organiza uma região; ii) em segundo, a economia global atuante no e pelo território, tendo nas cidades metropolitanas os “nós” da rede de fluxos financeiros. Desafios, portanto, que remetem seu significado para a compreensão do papel das cidades metropolitanas no novo desenho da economia mundial que é, por aliteração, a dinâmica que impacta diretamente no tecido social – esgarça, fragmenta, segmenta e segrega. Não que tais efeitos sejam novos, pelo contrário, mas são novas e sofisticadas as relações sócioeconômicas que os favorecem.

Um primeiro recorte de escala se dá pelas reconfigurações entre os limites pouco precisos entre o ambiente da produção imobiliária (envolvendo a construção, comercialização e sistema de financiamento) e os “novos espaços” de circulação do capital na metrópole contemporânea. O constante distanciamento e enfraquecimento

dos setores econômicos ditos tradicionais (indústria e agricultura) e sua relação com a economia local jogam em sentido duplo: liga os territórios ao cenário global de competitividade ao mesmo tempo em que retira capacidade de diversificação econômica na base social. Isso nos parece evidente na moderna plataforma industrial com emprego de tecnologia de ponta ao lado do crescente mercado informal e do subemprego, ou pela transformação da terra agrícola em loteamentos e condomínios fechados, por exemplo. Outra variação disso é a sofisticação do setor de serviços e terciário avançado (setor bancário e financeiro) em seu convívio com baixos salários e má qualificação laboral, principalmente no turismo. Não são tendências paralelas, mas faces do mesmo fenômeno.

Também não são relações separadas do espaço, mas fundamentalmente apoiadas por relações de poder no e pelo espaço, posto que a região (metropolitana ou turística) e o controle sobre seu potencial de uso acabam por ter influência no modo de inserção na economia global das localidades. Se isso é evidente em metrópoles como São Paulo (CARLOS, 2005) não é menos perceptível nas atuais cidades metropolitanas do Nordeste brasileiro que nos últimos anos observaram suas áreas litorâneas serem transformadas pelas práticas do setor imobiliário e turístico.

O segundo recorte dá-se em relação aos processos de acumulação urbana. Nos últimos anos, a relação da economia brasileira com os setores financeiros tem acirrado nos territórios metropolitanos uma ampliação dos processos de acumulação do capital nacional e internacional, seja por meio da reestruturação de áreas seja pela criação de novas áreas aptas para isso, ou melhor, “configura-se um cenário no qual forças internas e externas atuam sobre o Estado para garantir a implantação e manutenção de uma malha territorial em sintonia com os requisitos da acumulação” (CIDADE, VARGAS, JATOBÁ, 2008, p.15). O espaço possui um papel fundamental, pois a realização plena do capital só pode ocorrer por meio do controle de frações cada vez maiores dos territórios nacionais, regionais e locais submetidos a um mesmo regime de acumulação, “(...) sem todavia eliminar contradições na medida em que ao lado da integração dos espaços no sistema mundial há desintegração e deterioração de outros espaços” (CARLOS, 2005, p.29). Ana Fani Alessandri Carlos ainda é mais incisiva ao nominar os segmentos desse processo de acumulação urbana:

O processo de reprodução do capital realiza-se, hoje, através de três setores importantes: o financeiro, o de lazer e turismo e do narcotráfico – todos através da produção do espaço. O setor financeiro se realiza através do setor imobiliário, investindo em compra de terra urbana para a produção de edifícios corporativos que serão destinados a locação. O setor de turismo e lazer através da venda de lugares para a realização de seu conjunto produtivo e o narcotráfico, através da dominação de lugares da metrópole como condição da realização do comércio da droga” (CARLOS, 2005, p.29).

Aqui nos interessa ampliar a compreensão do imobiliário como elemento fundamental de atuação do financeiro e das implicações territoriais que essa relação traz para os movimentos de acumulação urbana, ligados a essa “venda de lugares para realização do conjunto produtivo” do lazer, do turismo e da recreação.

Mas, tais movimentos não podem “baixar à terra” sem antes empreender reestruturações e acomodações do pré-existente ou, no sentido de Milton Santos (2004), redefinir as rugosidades que marcam o território. Por não conseguir a homogeneidade automática, o capital (nacional ou internacional) também se modifica ao se fixar no espaço, estabelecendo novas relações. Esse fator histórico e estrutural é o que responde pelas diferenças na intensidade e expressividade da acumulação urbana contemporânea nas diferentes cidades, no rural e urbano, no litoral ou nas serras do interior do Brasil.

A mediação específica feita pelo mercado de terra urbana, alinhado em uma lógica de financeirização da economia, surge pela expectativa da apropriação das rendas disponíveis e futuras. Mas para estender a capacidade de acumulação do capital é necessário ampliar não apenas o mercado consumidor, mas também integrar e homogeneizar esse mercado a um padrão de exigência previamente definido. “Nesse sentido, o processo urbano não sinaliza um movimento que iria do local ao global, mas uma articulação de níveis de análise justapostos, tendo a metrópole como mediação entre elas”, diz Carlos (2005, p.31). A convivência do cotidiano se dá no local, mas sob efeito de tendências previamente construídas e pensadas por um feixe de estratégias nacionais e internacionais.

O mecanismo desse ajuste espacial dá-se, conforme David Harvey relaciona, com o ajuste no tempo de giro desse capital pois, “ o tempo de giro de um determinado capital é igual ao tempo de produção mais o tempo de circulação” (2004, p.50) o que por sua vez exige derrubar os obstáculos espaciais, “aplainando” os territórios.

Independente do esforço ideológico de marketing capitalista, o espaço segue não sendo plano e, assim, necessitando de acomodações e reestruturações vitais ao processo de acumulação ampliada do capital. Reestruturação que se dá pela diminuição do tempo pela aniquilação do espaço, barreira fundamental que impõe ao capital limitações de toda a ordem. “O imperativo da acumulação implica necessariamente no imperativo da superação das barreiras espaciais”, diz Harvey (2004, p.50).

A paisagem geográfica, abrangida pelo capital fixo e imobilizado, é tanto uma glória coroada do desenvolvimento do capital passado, como uma prisão inovadora do progresso adicional da acumulação, pois a própria construção dessa paisagem é antitética em relação à “derrubada das barreiras espaciais” e, no fim, à “anulação do espaço pelo tempo” (HARVEY, 2004, p.53).

Isso significa que em determinado momento histórico aquilo que foi imobilizado no passado como elemento avançado do capital, estrutura inovadora de compressão do espaço-tempo, torna-se obsoleto e necessita ser modificado, retirado da sua condição permanente. O capital fixo preso ao solo precisa ser “gasto”, no sentido de zerar sua possibilidade de giro abrindo assim novas oportunidades para um segundo ciclo de expansão do capital. Tal ciclo é, na reflexão de Harvey, obtida pela destruição desse ambiente anterior abrindo uma fronteira de valorização especial/espacial ao processo de acumulação (HARVEY, 2004).

Mas o que pode ser derivado teoricamente, e que é compatível com o registro histórico-geográfico do capitalismo, é um incessante impulso de redução, e não de eliminação de barreiras espaciais associado a impulsos igualmente incessantes de aceleração da taxa de giro do capital (HARVEY, 2004, p.86).

Tal processo não é direto e não pode sê-lo completamente, pois a questão do monopólio sobre a terra é fundamental na capacidade de capturar de modo eficiente a

renda da terra. Entretanto, não se constitui apenas parcela da mais-valia excedente, isto é, da relação geral de produção. Comporta-se como um “bônus” decorrente da localização específica e não reprodutível e, por esse fator, permite ao proprietário cobrar juros e auferir rendas sobre sua utilização. Em um primeiro momento, isso unifica proprietários e capitalistas, de um lado, e isola os trabalhadores do outro. Em um segundo momento coloca a disputa intercapitalista envolvendo financeiros, industriais, comércio, agricultura, e proprietários de terra, pois apenas o último possui o título (garantido pelo Estado burguês) que lhe permite cobrar a renda.

O ciclo de valorização e desvalorização dos espaços é possível ocorrer com a formação de condições específicas, que fogem ao espectro essencialmente econômico revelando, assim, a singularidade do capital imobiliário. Em que medida a formação do monopólio é fundamental para a “aniquilação do espaço pelo tempo”? Renegar a tendência do capitalismo em formar monopólio e concentração, em vez da plena concorrência e dispersão, é uma insistência neoclássica que foi reforçada ainda mais pelos trabalhos de Friedrich Hayek, nos anos de 1940.

Para Hayek (1977), não é possível acusar o capitalismo de monopolista e para provar sua tese utiliza relatório final da Comissão Provisória de Economia Nacional Americana⁹ que asseverou não existir qualquer indício de formação monopolística relacionada a maior eficiência técnica das grandes empresas e atribuía possíveis monopólios (exceções) a erros da política governamental e acordos fraudulentos (HAYEK, 1977, p.43). Para os neoclássicos essa observação dos “erros da política governamental” significou que qualquer medida de planejamento econômico sobre o setor produtivo reduzia a eficiência e quebrava o equilíbrio econômico.

Entretanto, no caso da ordem espacial as singularidades convenceram até mesmo os neoclássicos Chamberlain e Lösch a admitir a possibilidade da competição por localização gerar uma tendência a concentração de frações do espaço nas mãos de poucos capitalistas (HARVEY, 2004, p.84). As vantagens da maior concentração espacial possível – e determinação da organização espacial do território – permite ao capitalista maior previsão sobre as variáveis envolvidas na aplicação do seu capital

⁹ O comitê foi instaurado pelo Congresso Americano com objetivo de investigar a formação de grandes empresas em conglomerados e se essa formação quebrava de algum modo a livre concorrência. Funcionou anualmente entre 1938 e 1941 (HAYEK, 1977).

diminuindo, assim, seu risco e ampliando seu ganho. Daí o monopólio e controle da terra ser elemento fundamental para o processo de acumulação do capital com interface espacial.

Mas isso também forma um novo problema. Ao concentrar e controlar de modo monopolístico o espaço, o proprietário torna-se um resistente a práticas mais modernas devido as porções de capital imobilizado durante o tempo, pois, “ a tendência ao dinamismo espacial advinda da busca competitiva de lucros é combatida pela reunião de poderes monopolistas no espaço” (HARVEY, 2004, p.85). Esse problema, por sua vez, necessita ser resolvido por meio da estratégia de concentração de poder financeiro e poder tecnológico para, assim, submeter o espaço a novas lógicas de uso.

Assim, há uma resistência inicial do proprietário em transformar o uso atual das suas estruturas fixas, da tipologia urbanística implantada, do tipo e forma de parcelamento, sem uma clara definição de um ganho futuro. O capital fictício, então, joga um papel importante no aplainamento do espaço e sua permeabilidade ao capital. Quanto mais frações de capital circulante – à procura de taxas atraentes – maior a tendência desses proprietários em querer se apropriar das rendas futuras.

Na prática, um dos obstáculos ao capital reside no título de monopólio que os proprietários detêm e na capacidade de “congelar” uma localização espacial na figura do proprietário, o que reduz a eficácia do capital portador de juros em atuar livremente; ao reestruturar o território (urbano, rural, cidade, litoral ou região) a um determinado novo uso, o capital permite desembaraçar-se e ampliar sua captura de novas rendas em um novo patamar de valorização. Comporta-se, assim, como um capital financeiro, investindo em ativos hoje para ganhos amanhã, ou como esclarece Mariana Fix:

No caso de uma aliança entre o proprietário e o capitalista, o primeiro assume o papel do incorporador que busca capturar renda, e o segundo procura lucro. Desse modo, podem facilmente acontecer situações em que a geração de renda seja maior do que o lucro obtido com o investimento direto (FIX, 2007, p.148).

Uma terceira aliança ainda é necessária e esse papel é definido pelo Estado. O caráter *double face* do capital imobiliário dá-se por um lado pelo seu comportamento financeiro (localização espacial como ativo que se valoriza no tempo) e mercantil. Para Carlos Lessa (1981), o lado mercantil do imobiliário reside não apenas na sua forma de circulação mas também no privilégio público do Estado, ao definir em seu sistema de planejamento e autorização determinados usos diferenciais ou “ o capital mercantil é sempre aquele cujas operações de valorização implicam numa articulação orgânica, co-constitutiva do próprio capital com o Estado”, diz Lessa.

O incorporador é o agente-chave que o imobiliário estruturou no sentido de reduzir ambos os problemas, isto é, propriedade do solo, capital disponível (crédito) e acesso ao sistema de planejamento estatal (RIBEIRO, 1997). Mas quando o capitalista cada vez mais concentra papéis diferenciados – posse da terra, parcelamento, construção, financiamento, etc. – amplia as porções individuais de capital alinhados, sobre uma mesma localização, de modo antecipado. Isso exige ou um fluxo de crédito com poucas restrições ou um volume de capital circulante completamente desembaraçado, daí a importância do mercado financeiro para garantir tal capacidade.

Este movimento força a diminuição das barreiras espaciais, culturais, históricas ou regionais no sentido de permitir a esse capital circulante uma definitiva desenvoltura para se deslocar à procura de maiores taxas de lucro, exercendo pressão sobre os latifundiários (para que lancem suas terras no mercado), loteadores, construtores, consumidores e Estado; além disso, diz Harvey, “la formación de capital ficticio permite que el capital a interés fluya en forma continua relacionada con el uso diario de los valores de uso fijos, inmóviles y de larga duración” (HARVEY, 1990, p.399). Então, o resultado básico da pressão exercida pelo capital circulante (na forma financeira) sobre o espaço é forçosamente submeter o mesmo a uma taxa média de lucro “que en sí misma es una representación del valor en movimiento. Los horizontes temporales e geográficos del flujo de capital quedan definidos simultáneamente” (HARVEY, 1990, p.400).

A taxa média de lucro, entretanto, não é controlada por uma empresa específica, mas é determinada pelo conjunto de ações do mercado e nasce das ações

individuais, em um círculo dialético de determinação baseado na incapacidade plena do monopólio. Diz Ribeiro que,

Dito de outra forma, para que o capital-dinheiro converta-se em capital-produtivo é necessário o controle sobre um conjunto de valores de uso que, combinados de uma determinada forma, produzirão um valor superior ao do capital-dinheiro inicialmente empregado (RIBEIRO, 1997, p.43).

As transformações recentes no mercado imobiliário no Brasil e no mundo (investimentos nacionais ou internacionais) revelam um acirramento desse movimento, cada vez mais atuando de forma a substituir frações do crédito por novos instrumentos financeiros e novas expectativas de ganhos e também em diferentes estágios do empreendimento, ou melhor, “capitalistas envolvidos na consultoria, incorporação, construção, etc., ou alguns deles, podem se retirar do processo de produção tendo se apropriado de uma parte da mais valia, mesmo que o valor da mercadoria não seja realizado” (FIX, 2007, p. 152). A unidade final edificada é apenas um detalhe.

Para o espaço essa reestruturação do mercado imobiliário possui efeitos importantes. Primeiro a questão da hiperutilização das áreas disponíveis no conhecido fenômeno de *boom* imobiliário, acompanhado ou não de uma bolha especulativa; tal binômio “boom-bolha” tem sido cíclica nas grandes metrópoles mundiais¹⁰ e se estabelece quando a lógica financeira entra em uma espiral de sobrevalorizações não relacionada com a formação de bens de raiz, ou com a demanda real, mas com expectativa de ativos de retorno rápido e em qualquer ponto do processo produtivo.

As ferramentas legais e financeiras (Fundos e Carteiras) permitem isso. Prédios parcialmente ocupados estão relacionados com a hiperoferta de imóveis, produzidos sob a lógica dos investidores e incorporadoras que buscaram se lançar nessa reestruturação mundial por qual passou o mercado imobiliário nas últimas décadas. No início dos anos de 1980, David Harvey já alertava que,

Las olas de especulación en la creación de nuevas configuraciones espaciales son tan vitales para la supervivencia del capitalismo como

¹⁰ Cf. Jonh Gray (1990) e Chales Kindleberger (2000).

otras formas de especulación. Además, en vista de su forma, no hay duda de que los procesos que hemos considerado aquí pueden contribuir con demasiada facilidad a locura que manifiesta periódicamente dentro del sistema de crédito. Podemos sacar la firme conclusión de que la creación de configuraciones espaciales y la circulación de capital en el ambiente construido es un momento sumamente activo en los procesos generales de formación y resolución de las crisis (HARVEY, 1990, p.401).

O capital busca ampliar sua capacidade de valorização a partir da incorporação de novos territórios para, a partir deles, homogeneizar produtos e consumidores em uma lógica permanente de (re)criação de necessidades. Aqui é importante a ideia de equivalência, a correspondência de valores sempre um ponto acima do que o território consegue apresentar, com empuxo de inserir um dado território nos mercados de melhor performance. Quando a média de valorização desse território não consegue mais acompanhar a curva de valorização mundial, é momento de diversificar o investimento e buscar novas fronteiras de valorização. Para Harvey, essa dinâmica de valorização/desvalorização de espaços é fundamento da crise urbana contemporânea sendo vital ao sistema, liberando energia e “descongelando” territórios, integrando-os a homogeneização da lógica capitalista.

Impelidos pela concorrência, capitalistas individuais buscam obter vantagens competitivas no interior dessa estrutura espacial, tendendo portanto a serem atraídos ou impelidos a mudar para os locais em que os custos sejam menores e as taxas médias de lucros maiores. O capital excedente de um lugar pode encontrar emprego noutro lugar em que as oportunidades de lucro ainda não foram exauridas (HARVEY, 2004, p. 83).

Nesse sentido, a transformação da natureza em mercadoria não se dá apenas pela base industrial de produção de objetos, sendo que hoje a própria ideia de paisagem, de raridades naturais se coloca como ativo financeiro para valorização. Impactando o território, o mercado imobiliário contemporâneo se reestrutura, seguindo as inclinações financeiras e apresentando novos efeitos sobre as cidades.

Nesse movimento de superar a crise de sobreacumulação, segundo Harvey, dentro do circuito secundário ocorrem transferências entre a formação de capital fixo voltado à produção (fábricas, vias, linhas, aeroportos, etc.) e o fundo de consumo (habitação, p.exemplo): “São com frequência possíveis os usos conjuntos (a via

expressa pode ser usada para atividades tanto de produção como de consumo)” (HARVEY, 2004, p. 94).

A criação de nova região dinâmica e nova formação social é importante como forma de absorver excedentes de capital, embora ameçam ao que já está fixado, implantado no local. A função do capitalista é impedir que ativos se desvalorizem; para fazer isso ele reestrutura o local ou simplesmente muda de lugar. O segmento econômico do turismo é exemplar, nesse caso pois,

As regiões turísticas precisam incorporar gradativamente mais valor para se manter a corrente de atração de turistas, mas sem comprometer as riquezas e os recursos do futuro. A concentração evidencia o modo como a acumulação acontece, encontrando mais vantagens econômicas em polarizar o crescimento em regiões e eixos turísticos. A centralização é a manifestação de que o valor é apropriado por parcelas progressivamente minoritárias na concorrência intercapitalista (fusões, incorporações, holdings) (LEMOS, 2005, p.90)

Compreender essa evolução intensa e sua capacidade de permanência no cenário mundial é fundamental para ajustarmos cada vez mais a problemática do local *versus* global e, a partir desse ponto, estabelecer as delimitações teóricas e empíricas no caso do Brasil e do Nordeste, envolvendo o turismo e o imobiliário.

1.1. CONTEXTO INTERNACIONAL RECENTE E SUAS TURBULÊNCIAS

Inicialmente é necessário articular mediações entre um ambiente pré-existente do mercado imobiliário e o novo contexto internacional, mas sem delongar em retrospectivas precisas. Isso evita a falsa impressão do corte abrupto entre o comportamento do imobiliário antes ou depois do acirramento das relações financeiras.

De fato, o comportamento *double-face* apontado por Carlos Lessa (1981) não é criação recente, pelo contrário, e sim intrínseco ao próprio mercado desde que o mesmo se definiu a partir da captura de rendas e de valorização por expectativa futura. É possível, nesse sentido, retornar até o século XIX nas cidades de capitalismo mais avançado na Europa (Londres, e.g.) e Estados Unidos (Chicago e Nova York) e

perceber como a classe rentista começou sua prática. Ao comentar sobre esse período, Lewis Mumford assevera que,

Para ter um campo livre para seus interesses típicos, o capitalismo adotou dois métodos em relação às estruturas urbanas existentes: procurou escapar para os subúrbios além, livres de todas as restrições municipais, ou, por outro lado, procurou demolir as velhas estruturas ou ocupá-las com uma densidade muito maior do que aquela para a qual tinham sido – numa época supostamente mais pobre – projetadas. A demolição urbana e a substituição tornaram-se duas das principais marcas da nova economia. Quanto mais efêmero o recipiente, mais rápido o rodízio (MUMFORD, 2008, p.493).

Durante o século XX, a dominância do capital industrial, e sua posterior passagem ao comércio e serviços, ampliou, sofisticou e legitimou o capital fundiário e imobiliário com efeitos especiais e espaciais sobre o tecido urbano (segregação, exclusão e diferenciação) em todos os países capitalistas, desenvolvidos ou não.

Uma literatura acadêmica construída no período de 1970 a 1990¹¹ respondeu por essa abrangência do imobiliário sobre a vida cotidiana, demonstrando transformações fundamentais na estrutura das cidades, não mais provocadas por um conjunto disperso de rentistas, mas sim como um setor econômico que rivaliza em importância com os demais segmentos produtivos (indústria, agricultura, comércio), nacionais e internacionais.

Observando essa transição dos anos de 1980 para 1990 no Brasil, em São Paulo especificamente, Mariana Fix argumenta que, “quando os proprietários detinham os imóveis com a finalidade de alugar para se apropriar da renda a longo prazo, a figura do rentista já estava presente. No entanto, o que muda é a relação que os promotores imobiliários passam a ter com o patrimônio” (FIX, 2007, p.153). Isto significa que nos casos em que o empreendimento imobiliário é pensado na lógica financeira mais atuante, “o pagamento que os proprietários recebem pelo fato de o deterem não é uma função marginal, mas sim o fim último desse imóvel” (FIX, 2007, p.153). Isso não elimina a incorporação tradicional, mas a recoloca em outro patamar competitivo, define segmentos e impacta diretamente o valor das demais localizações

¹¹ Como referência aponta-se Manuel Castells (1983), David Harvey (1980), Mark Gottdiener (1993), Henri Lefebvre (1974), Alain Lipietz (1988), Jean Lojkine (1981), entre outros.

urbanas, mesmo nos casos de uma produção voltada a uma lógica mercantilista e de captura das rendas locais. Essa convivência, entretanto, não é isenta de crises ou atritos, pelo contrário.

A década de 1990 foi profícua em crédito para os países que se dispunham a contrair dívidas; ondas de capital especulativo invadiam os mercados nacionais em busca de taxas de juros atrativas. Foi a década do neoliberalismo e dos ajustes fiscais com rápida queda da inflação sistêmica na década de 1980, nos países pobres, e abertura econômica sem precedentes. Embaixo dessa cobertura, crescia o déficit em contas correntes, aumentava a dívida pública e privada em dólar e o setor produtivo exportador fechava suas portas. O resultado foi a formação de crises, como a Pontocom (1990), México (1995) mercado asiático e russo (1998), o colapso do fundo *hedge* Long-Term Capital Management (1998), entre outras.

Mas não foi suficiente. Segundo François Chesnais (2005) a partir dos anos 2000, o mundo financeiro entra em um novo contexto político e institucional, relacionado a capacidade do capital internacional exercer de forma concentrada “em qualquer lugar onde ele se forma ou se consolida” sua pressão por maior liberalização e desregulamentação (CHESNAIS, 2005, p.20).

Desde então, os efeitos dessas subcrises para o sistema mundial foi (e está sendo) desastroso, pois compromete a já frágil situação dos mercados nacionais que atuam sob forte influência de fundamentos da hiperfinança. Sofrem diretamente com a crise não apenas as “cidades-globais”, mas todas as “metrópoles como negócio”, mercados que possuam pontes e pontos com o fluxo de investimentos estrangeiros diretos, seja na área do imobiliário, energia, tecnologia ou *commodities*.

É possível visualizar que a estratégia dessas “metrópoles como negócio” está relacionada ao avanço da política neoliberal e a necessidade de estabelecer a competitividade entre as cidades mundiais. Nos anos de 1990, a ênfase do Planejamento Estratégico e o *marketing* urbano responderam por parte do acirramento da globalização e seus efeitos sociais e econômicos, levando a uma “dispersão da atividade econômica sob planificações estratégicas das grandes empresas [que] suplanta a planificação governamental em diversos países” (HEIDRICH, 2008, p.83).

Isso nos é fundamental para a compreensão da reestruturação internacional do mercado imobiliário, pois tal transformação estratégica das cidades em uma economia metropolitana, formatada para competir globalmente, está ancorada fortemente na diversificação de produtos imobiliários associados a outros segmentos produtivos ou especulativos (turismo, terciário avançado, residências, etc.) e investimentos na construção civil – infraestrutura urbana. Para tanto os governos neoliberais dos anos de 1990, primaram por estabelecer relacionamentos Estado-Empresa em programas de investimentos públicos, principalmente apoiados por instituições internacionais (como BID e BIRD), naquilo que Neil Smith (2002) chamou de “urbanismo neoliberal”, isto é, a troca de uma lógica baseada na reprodução social da cidade por uma lógica articulada primeiramente com a necessidade imediata do capital em garantir taxas de retorno satisfatórias.

Investidores internacionais – envolvendo bancos, corporações e fundos de pensão – foram os primeiros agentes a acreditar na viabilidade de investimentos imobiliários na escala global, a partir de 1990. Segundo Elanie Worzala e Sirmans, o conjunto desses investidores, já em 2000, detinha 23 trilhões de dólares em seu portfólio (WORZALA; SIRMANS, 2003, p.1081). Considerando apenas as carteiras imobiliárias internacionais, o valor estimado alcançou U\$ 1,3 trilhão (p.1081), 1/3 apenas nos EUA. Em 2001, as carteiras imobiliárias negociadas representavam aproximadamente 10% do total de ações mundiais; Conner (apud WORZALA; SIRMANS, 2003) sugere ainda que 80% dos investimentos globais em imóveis eram do tipo *core*, 12% “non-core” e apenas 8% em mercados emergentes.

Entretanto, Consultorias internacionais, como *Prudential*, *Jones Lang LaSalle*, *Lendlease*, *AIG*, entre outras, começaram a defender a partir do final dos anos de 1990, que o mercado global de imóveis poderia ser uma nova fronteira de investimentos para companhias e instituições ao redor do mundo. Em 1991, os fundos de investimento imobiliário não passavam de pontos dispersos no mercado de ações, pouco valorizados ou sinalizados nas carteiras de corretoras globais. Entretanto, isso se modificou radicalmente no período de 1992-1999 com US\$ 1,7 trilhão em fluxos de capital privado para mercados emergentes (WORZALA; SIRMANS, 2003, p.1083). Nos Estados Unidos, mais dinâmico mercado imobiliário do mundo, a taxa de posse de

títulos de propriedade (indicador do aumento no número de transações e valorização dos imóveis) aumentou para todas as suas regiões geográficas, grupos étnicos e de renda, em 11,5% (SHILLER, 2009, p.04).

Parte do mercado imobiliário transformou-se, sob a influência dos processos de acumulação em uma perspectiva global, convertendo-se em um segmento de dinamismo e com capacidade de atrair um volume considerável de investimentos, não apenas das empresas tradicionais da construção civil, mas também de novas frentes de expansão do capitalismo contemporâneo via sistema financeiro. Para tanto, foi necessário estabelecer de início uma capilaridade a este setor, normalmente mais resistente ao risco, por meio da flexibilização do crédito e estímulo aos bancos e demais instituições financeiras no sentido de ampliar o volume de capital disponível para giro no segmento de imóveis (SAMPAIO, 2009).

A estratégia principal dos grandes investidores imobiliários era forçar sua entrada nos mercados nacionais de segunda e terceira categoria (isto é, com baixa valorização quando comparado aos mercados norteamericanos e inglês). Isso diversificaria a carteira das empresas e abriria fronteiras de valorização novas, alternativas às cidades globais saturadas (embora lucrativas). Com isso, seguiu-se uma corrida por empresas de médio porte em competir globalmente, colocando suas ações em Bolsa por meio das IPOs em empresas de construção civil, imóveis, *commodities*, terras, etc.

Heinz Tschabold argumenta que,

International investing is not new to the investment community. It is, however, relatively new to the real estate community. Significant cross-border investment in real estate by institutional investors did not occur until the 1980s. The experience was not particularly pleasant for many investors because their initial foray into another country's property market coincided with downturns in most of the developed markets. U.S. institutional investors largely avoided the emerging property markets in Asia, Europe, and the Americas until the 1990s because of perceived high risk and strong institutional barriers (TSCHABOLD, 2003, p.01 apud PAIVA, 2007, p.111)

Dados da *Association of Foreign Investors in Real Estate (AFIRE)*,¹² revelam que esse estímulo levou ao investimento em novos mercados, tendência que vem se consolidando desde 2003. Em 2005, e considerando apenas 200 associados, a AFIRE dispunha de US\$ 470 bilhões para investimento, sendo US\$ 150 bilhões apenas nos Estados Unidos. Sobre esse volume (68% fora dos EUA), o responsável pela divisão Europa-América do Norte, Mark Baillie, comentou, “there is no question that the survey reflects the continuing globalization of the commercial real estate market today. Depending on an investor’s risk appetite, real opportunities to invest now exist in many different regions and product types” (AFIRE, 2005).

1.2. TRANSBORDAMENTOS NA EUROPA E NA AMÉRICA LATINA

No caso europeu, e aqui nos interessa sobretudo o imobiliário europeu e da península ibérica¹³, é possível observar essa inflexão do mercado ainda nos anos de 1980 quando das reestruturações urbanas provocadas nas principais cidades, até então consideradas problemáticas devido as constantes perdas no sistema de *welfare state* (Cf. HALL, 2002; HARVEY, 2009); áreas degradadas (portuárias, centrais ou industriais) passaram por transformações urbanas com profundos impactos na tipologia dos espaços e das unidades construídas. Áreas produtivas – nos anos de 1950 a 1970 – tornam-se deseconômicas e foram reinventadas como lugar de consumo, turismo, lazer e ócio. Como a economia de muitos países europeus demandava investimentos externos (para equilibrar as contas nacionais), as cidades foram consideradas meios estratégicos para novos aportes em hotéis, parques, *shoppings*, centros de cultura e lazer, terminais marítimos, etc.

Ou como defendeu Hedley Smyth (1994, p.2 apud COUCH; FRASES; PERCY, 2003, p.201), “The purpose of marketing a city is to create strategies to promote an area or the entire city for certain activities and in some cases to ‘sell’ parts of city for

¹² A AFIRE, com sede nos EUA, congrega 200 empresas em 21 países e é especializada em observar a demanda internacional por investimentos em mercado imobiliário, aconselhando seus sócios em debates, relatórios ou conferências anuais (Cf.<<http://www.afire.org>>).

¹³ Como dito na Introdução, o dinamismo do setor imobiliário-turístico no Nordeste é ligado intrinsecamente a expansão do imobiliário internacional dos países europeus, notadamente Espanha e Portugal.

living, consuming and productive activities". Isso levou, entre outros efeitos, a um aumento nas transações internacionais envolvendo compra e venda de imóveis, como demonstrou recentemente Chris Paris (2006), que a depender do território assume diferentes características, isto é, intensificadas para o turismo residencial, moradia para negócios, investimento em *shoppings centers*, entre outras.

Um primeiro impacto logo foi sentido no orçamento das famílias que aderiram a esse modelo especulativo. Em alguns países da Europa a relação de endividamento familiar com as hipotecas e o PIB tornou-se um problema nacional com conseqüências globais; na Holanda tal relação representa 111,1%, na Dinamarca 89,7%, nos Estados Unidos 64,5% e em Portugal 52,5% (ABECIP, 2008, p. 18). Dentro do processo de estruturação da economia europeia nos últimos 20 anos, a maior flexibilidade e desregulamentação do mercado imobiliário levou a um comprometimento das economias nacionais as atividades de construção civil no segmento corporativo e residencial.

Isso ficou evidente, por exemplo, no caso da Espanha onde políticas sistemáticas de liberalização financeira, formação de crédito e taxas e juros compatíveis atraíram boa parte do capital destinado a investimentos em residências, seja elas de uso primário ou secundário. Em 2001, o Censo Espanhol revelou que do total de residências existentes no país, 67,8% era principais, 16% eram secundárias e 14% estavam vazias. Em 1991 eram 2,9 milhões de residências secundárias contra 3,4 milhões em 2001, crescimento de 14,9%. Orueta e Seoane (2006) revelam que a inserção das cidades espanholas nesse movimento de inversão estrangeira em imóveis privilegiou o litoral como principal território para construção de moradias secundárias:

Así ocurre en una buena parte de las grandes áreas turísticas del litoral mediterráneo español. Si bien la inversión extranjera en vivienda, y particularmente en segunda residencia, no constituye un fenómeno completamente nuevo, sin embargo sus dimensiones cuantitativas, su impacto económico y sus consecuencias sociales y medioambientales, convierten el periodo abierto en la segunda mitad de los años noventa en una etapa muy singular de su desarrollo histórico (ORUETA e SEOANE, 2008, p. 78).

Nos EUA, maior mercado imobiliário do mundo em termos relativos de negócios e investimento, 20% do crescimento do seu PIB em 2002 estava

comprometido com as dívidas dos consumidores com hipotecas; ainda em 2002, os ingleses tomaram emprestados US\$ 19 bilhões, dando suas casas como garantias hipotecárias (HARVEY, 2004). Mesmo com esse constante aumento no endividamento familiar por meio da contração de dívidas hipotecárias, francamente preocupantes, as agências de avaliação de riscos e as instituições “independentes” de monitoramento do mercado financeiro insistiram ainda em 2006 sobre a virtuosidade dos “fundamentos econômicos” baseados no aumento de tomadores de empréstimo e a constante subida nos preços dos imóveis; demonstração disso é a confiança que o *Committee on the Global Financial System* passava ao mercado em janeiro de 2006:

The significant growth of household borrowing and higher house prices in many economies in recent years have coincided with a period of low interest rates and improved access to credit. These developments have prompted central banks, rating agencies and others to assess whether new risks to the stability of the financial system have arisen. However, stress tests conducted by central banks and other authorities suggest that the level of indebtedness is broadly affordable and that the majority of borrowers are able to absorb both declines in house prices and higher interest rates. Furthermore, financial institutions, notably banks, appear sufficiently capitalized to withstand a substantial deterioration in household credit quality (BANK..., 2006, p.2)

O conjunto dessas – e de outras - previsões foram em grande parte responsáveis pela crença do mercado imobiliário de que não existia uma bolha insustentável e sim um *boom* de crescimento na produção e na formação de ativos significativos. Na verdade, o que acontecia nos mercados americano e europeu relacionava-se mais fortemente a uma pressão sobre a massa de tomadores de empréstimo no sentido de – ao mesmo tempo – honrar seus compromissos por meio da rolagem de dívidas. O mercado imobiliário auxiliava o financeiro ao avaliar os imóveis sempre em um nível acima, semestre após semestre, acreditando que a maior procura de investidores era lastreada pelo aumento de liquidez, quando na verdade o círculo vicioso dessa liquidez estava ancorado em apostas de alto risco. Uma espécie de “pacto” garantia que a avaliação de imóveis fosse constante ao mesmo tempo em que se inundavam os bancos de créditos fáceis.

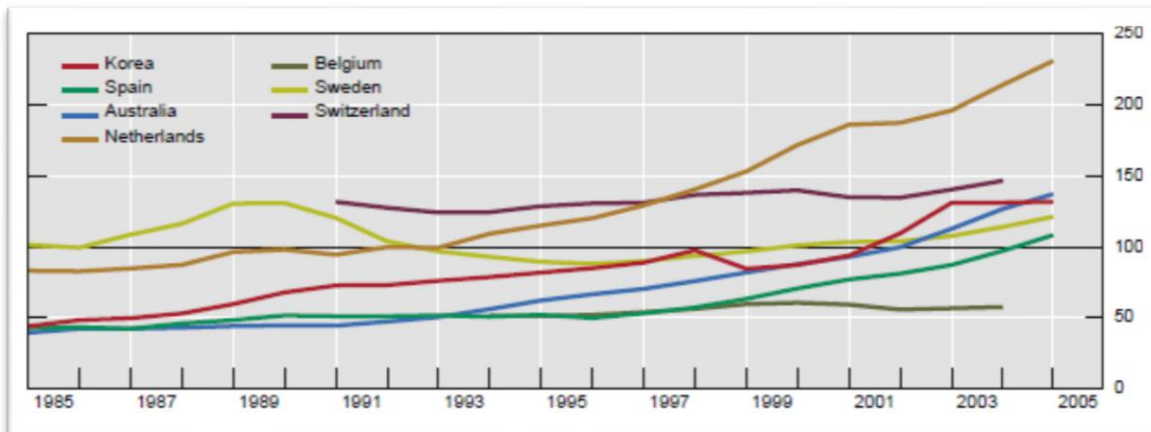


Figura 01 - Dívida familiar com financiamento residencial sobre a renda (em %)

Fonte: BANK...,2006, p.5

Na Figura 01 é possível visualizar que foi a partir de 1999 que as curvas de relacionamento entre a dívida e a renda familiar começaram a ser modificadas em alguns países; o caso espanhol nos interessa por ser bastante sintomático desse crescente, ultrapassando a barreira dos 100% de comprometimento entre 2003 e 2005; ao mesmo tempo, na Figura 02, observa-se que foi na Espanha que ocorreu a maior subida no preço dos imóveis no mesmo período¹⁴.

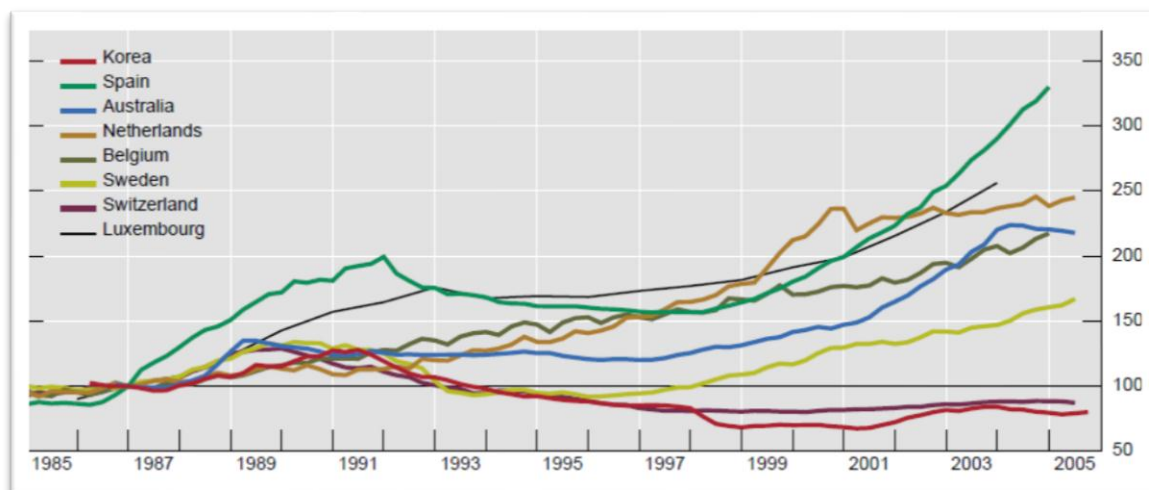


Figura 02 - Aumento no preço dos imóveis em alguns países

Fonte: BANK...,2006, p.6

¹⁴ Grande parte desse crescimento no setor imobiliário ocorreu após o *Plan de Choque de Política de Vivienda*, por parte do Governo Espanhol entre 2002 e 2005 que ampliou o crédito para a produção de novos imóveis. (LÓPEZ, 2005)

Mesmo com tais números, o mercado imobiliário e os bancos continuaram alinhados na ampliação da oferta nesses países o que, como consequência, levou a um transbordamento dessas atividades para além da fronteira nacional na busca de maior demanda. Investimentos estrangeiros inundaram os países da América Latina e Caribe, Ásia e Europa impulsionando ainda mais a produção de imóveis – residenciais, escritórios e turísticos. Mas a partir de 2006, o mercado começou a sinalizar uma queda rápida no preço dos imóveis; entre 2000 e 2006, o preço de uma casa americana valorizou – sem intervalos – cerca de 124%, dando a falsa impressão de aumento na riqueza patrimonial para milhares de famílias, levadas assim a refinar suas hipotecas. A dívida média dos americanos em relação a renda alcançou os 127% em 2007, contra 77% em 1990 (CALIARI, 2009).

De modo mais ou menos intenso, os territórios (base física desses investimentos) passaram a ser tomados também como de fundamental importância não apenas como elemento de produção (terra, infraestrutura, recursos, mão de obra, etc.) mas também como ativos financeiros, “subindo” ou “descendo” conforme a dinâmica das ações em Bolsa de Valores. A pergunta “quanto vale um imóvel?” não pode ser respondida apenas em termos de demanda e oferta, mas sim observando a posição futura do bem face a sua capacidade de alavancagem nos sofisticados papéis do mundo financeiro.

Por outro lado, também é evidente que cada território insere-se diferentemente nessa visão geral; em um mesmo país, os efeitos da articulação do imobiliário e das finanças ocorrem de modo desigual e diverso, a depender do histórico de articulação nacional-global. O território não é uma abstração e suas rugosidades, a história, cultura, instituições políticas, etc. fazem com que os processos de acumulação do capital sejam atenuados ou ampliados, mais ou menos perversos em relação aos efeitos sociais decorrentes na região, cidades e metrópoles. Gera o que David Harvey (2004, p.88) conceitua como “revoluções passivas no padrão geográfico”

Segundo Harvey é possível “descer a terra” e identificar de modo espacial tais efeitos da acumulação no território, na formação de regiões específicas, mesmo que temporárias, isto é, estáveis por um determinado tempo (para então serem destruídas e recriadas). A função básica dessa configuração espacial regional é permitir

uma conexão “frouxamente” integrada no global, mas com características que permitem expandir a acumulação do capital por meio da competição nacional ou regional.

A formação de infraestruturas físicas e sociais tanto para apoiar a atividade econômica como para garantir a promulgação de valores culturais e educacionais, e muitos outros aspectos da vida cívica, reforça tipicamente a coerência daquilo que começa a surgir como entidade regional no âmbito da economia global. Padrões de comércio e competição, bem como a especialização e a concentração em indústrias-chave ou com combinações tecnológicas, ou então em relações e capacidades de trabalho particulares, interligam economias regionais, de maneira frouxa, na forma de algum todo padronizado de desenvolvimento geográfico desigual (HARVEY, 2004, p.88)

A formação da regionalidade específica ao capital vem acompanhada por crises e suas necessárias reestruturações. Ainda apoiando-se em Harvey (2004), é possível observar o mecanismo de “ordenação espaço-temporal” como fundamental para recriação da solução circunstancial das crises e instabilidades do capitalismo. Para tanto, o autor recorre a noção de “sobrecumulação do capital” e os circuitos envolvidos. A sobrecumulação do capital é dada quando as condições existentes somatizam excesso de força de trabalho (taxas de desemprego em elevação) com excesso de capital, basicamente acumulado de forma a não ser facilmente liquidado sem perdas. Para tentar resolver essa crise, há duas estratégias básicas: A) projetos de capital de longo prazo ou diversificação em gastos em educação, pesquisa e desenvolvimento; B) criação de novas áreas, com ou para novos mercados, onde o território com baixo componente de capital fixo permite a formação de uma nova “fronteira de valorização” e melhor retorno (HARVEY, 2004, p.93-94).

O mercado imobiliário joga um papel importante nesse esquema principalmente na formação de novas áreas em novos mercados e investimento em projetos de capital de longo prazo. O fluxo de capital retirado do circuito primário (produção e consumo imediato) é enviado para o circuito secundário, onde está a formação do capital fixo (infraestrutura e suportes edificados à produção) e de um fundo de consumo (aquilo que não é utilizado diretamente na produção, servindo à

manutenção da classe trabalhadora). Há ainda a possibilidade desse fluxo envolver o circuito terciário onde ocorrem gastos sociais e de P&D (HARVEY, 2004).

No circuito secundário é possível ainda a utilização conjunta do capital fixo e de parte do fundo de consumo, em projetos de longo efeito no território, pois estrutura não apenas espaços urbanos mas a própria região, por meio da implantação, por exemplo, de complexos residenciais integrados a novos sistemas de rodovias, produção de energia e centros de consumo e lazer. Diz Harvey (2004, p.94) que,

Uma parcela do capital que vai para o circuito secundário é incorporada à terra e forma um banco de ativos fixos num dado lugar – um ambiente construído para a produção e o consumo (o que inclui parques industriais, portos e aeroportos, redes de transporte e comunicação, sistema de águas e esgoto, habitação, escolas, hospitais, etc.) Esses investimentos formam tipicamente um núcleo físico que define a região.

Quando isso ocorre, o capital sobreacumulado tem mais chances de voltar, revigorado, para o circuito primário da produção; mas isso pode levar tempo, e talvez seja necessário outros giros em infraestrutura e gastos sociais enquanto isso, o que por sua vez possui risco de causar sobreinvestimentos no circuito secundário e terciário levando a um *boom* de construção de casas, apartamentos, hotéis, instalações fabris, portos e aeroportos, entre outros. Para Harvey (2004), essa sobreacumulação leva a formação de crises mais gerais, pela capacidade limitada de novos giros com excesso de investimento em poucas áreas, menor concorrência, queda de preços e baixa rentabilidade que afetam outros setores.¹⁵

Tal noção de crise de sobreacumulação – ligada ao mercado imobiliário - considera a formação regional por um desenvolvimento geográfico desigual e permite compreender a importância do controle da terra em uma escala primeiramente apenas intra-urbana (número de unidades ou localizações em bairros) e depois no alcance de uma região inteira envolvida estrategicamente pela lógica de competição global. Comportam-se como “plataformas de expansão concorrencial ou circuitos auxiliares de valorização patrimonial e financeira” (TAVARES, 1997, p.77 apud FIX,

¹⁵ Para exemplificar, Harvey (2004) lembra que as crises de Nova York (1973-75), Japão (1990), Tailândia (1997) e EUA (2001 em diante) estiveram ligadas com bolhas especulativas ou estagnação no preço de imóveis e terra nas metrópoles.

2007, p.156) subordinadas a exigência de solucionar a sobreacumulação. Isso é plenamente compreensível no contexto recente (1995-2005) para algumas metrópoles da América Latina, como São Paulo, Buenos Aires ou Santiago, no Chile.

Em São Paulo, esse interesse do mercado imobiliário internacional encontrou uma cidade complexa, com forte capital nacional presente na construção de prédios residenciais, de negócios e do terciário moderno e, segundo Mariana Fix (2007), não ocorreu uma substituição de empresas locais por globais e sim processos de *joint venture* ou parcerias temporárias setoriais. Nesse caso, a regionalidade criada fortaleceu a tendência de concentração do capital já presente, embora com abertura de novos eixos. Em outros casos, essa regionalidade criada pelo desenvolvimento geográfico desigual recria espacialidades mais atrativas a determinado tipo de investimento, seja no agronegócio, no turismo, no imobiliário ou em tecnologia.

No Chile, especialmente em Santiago, a construção de megaprojetos residenciais começou logo após a formação de grandes redes de *Shoppings*, também parcerias do capital nacional e internacional. Desde metade dos anos de 1990 processos de relacionamento e fusão entre empresas americanas, mexicanas, espanholas e chilenas, ligadas com o mercado imobiliário, produziram condomínios fechados para estratos médios e altos da população (HIDALGO, BORSDORF, SÁNCHEZ, 2006).

Em Buenos Aires, também em meados da década de 90 do século passado, os investimentos estrangeiros começaram a se interessar pelo mercado imobiliário, notadamente na expansão da região metropolitana, de modo seletivo e privilegiando prédios residenciais, condomínios fechados (urbanos e no campo), *shopping centers* e parques tecnológicos. “La concentración de la inversión en estos rubros ha logrado que la impronta territorial de la región se modificara aceleradamente, produciéndose un cambio sustancial en los patrones espaciales” (VIDAL-KOPPMANN, 2006, p.19), principalmente relacionado a expansão da mancha urbana tradicional e a incorporação de áreas rurais, agora como estoque de terra para novos investimentos.

Nos casos dessas transformações, uma linha convergente é a articulação do local a uma lógica de construção de novos espaços ou novas regiões, “planas” o suficiente para permitir a homogeneidade dos processos de acumulação do capital,

por meio da formação de “metrópoles como negócio”. Entretanto, esse novo espaço é apenas aparente, pois,

Trata-se, antes, do momento em que o espaço, produzido no momento histórico atual, é completamente transformado, em função das novas estratégias impostas pela continuidade do processo econômico-financeiro sob a égide da modernização, apoiada em um amplo desenvolvimento técnico e acompanhada pela flexibilização e pelo deslocamento dos setores produtivos no espaço metropolitano. (...) Assim, a reprodução econômica realiza-se por meio da reprodução espacial (CARLOS, 2005, p.36).

A mais recente crise econômica global – com seu “estouro” entre 2007 e 2008 – estendeu-se a partir de crises anteriores, decorrentes das acomodações entre o capital financeiro e os demais setores produtivos, primeiramente no contexto norte-americano e seguidamente no europeu, com ondas de repercussão na América Latina. As causas da crise financeira de 2008 (identificada por alguns articulistas como similar a Crise de 1929)¹⁶ partem de um processo contundente de financeirização não apenas do mercado imobiliário, mas sobretudo deste como elemento de valorização de certos ativos e papéis patrimoniais¹⁷. O Estado e as instituições de crédito possuíram papel fundamental nessa crise, ajustadas a explicação conceitual de Harvey ao comentar que,

(...) tudo isso depende do papel mediador crucial das instituições do Estado e/ou financeiras em revezar o direcionamento dos fluxos de capital entre os três circuitos do capital. Não se pode converter diretamente capitais excedentes na forma de camisas, sapatos e aeroportos ou instituto de pesquisa. As instituições estatais e financeiras detêm o poder-chave de gerar e oferecer crédito. Elas criam com efeito aquilo que se poderia denominar de ‘capita fictício’ (ativos em títulos ou notas promissórias desprovidas de suporte material mas que podem ser usadas como dinheiro) (HARVEY, 2004, p.97).

Cada vez mais impulsionadas pela sofisticação do mercado de ações, a abertura de capitais por empresas alcançou setores até então tidos como “tradicionais”; fundos derivativos, *hedge funds*, securitização, entre outros termos,

¹⁶ Cf. Sérgio Sister (2009).

¹⁷ Por patrimonial, F. Chesnais entende toda propriedade mobiliária ou imobiliária acumulada e dirigida para capturar rendimentos. É dominada pela figura do proprietário acionista, possuidor de títulos e papéis que garantem – de várias formas – essa possibilidade de auferir rendas (CHESNAIS, 2005).

passaram a fazer parte nos últimos anos dos discursos e ações de empresas de construção civil e agronegócio. O resultado foi a ampliação da distância entre a economia real e a economia financeira, sendo que a primeira representou em 2008 US\$ 48,1 trilhões e a segunda US\$ 151,8 trilhões (MÉSZAROS, 2009, p.21). Além disso, István Mészáros argumenta que,

A imensa expansão especulativa da aventura financeira – sobretudo nas últimas três ou quatro décadas – é naturalmente inseparável do aprofundamento da crise dos ramos produtivos da indústria, assim como resultantes perturbações que surgem com a absolutamente letárgica acumulação do capital (na verdade, acumulação fracassada) no campo produtivo da atividade econômica (MÉSZAROS, 2009, p.25)

De modo geral, e antes do *boom* especulativo, o setor produtivo da construção civil (voltado para o mercado imobiliário) era visto com reservas pelo mundo financeiro, devido suas características de longo tempo de retorno do capital e baixa liquidez. Não que tais elementos tenham deixado de existir, mas foram criados ou reativados instrumentos que permitem maior segurança para o investidor (como a securitização, emissão de títulos lastreados por hipotecas, *mortgage-backed securities*); isso permitiu aos promotores e construtores não depender apenas do pagamento do comprador (demanda explícita), mas sim obter novos volumes de capital de *n* investidores interessados em aplicações e retorno de curto e médio prazo. Cada vez mais lançamentos imobiliários fizeram-se importantes para mostrar aos investidores pulverizados no mundo a solidez da marca empresarial, sua capacidade e agilidade de produção e diversificação, o que por sua vez ampliou a liquidez dos ativos, atraindo mais investidores, iniciando um novo ciclo de ofertas na construção civil. O mercado imobiliário fixou-se de modo global, não mais restrito em relações bi-polar (EUA – México, Inglaterra – Espanha, etc.), alcançando territórios até então construídos apenas com a demanda e dinheiro locais, como na América Latina.

Mas como pôde a atuação de investidores, de compradores de casas e apartamentos, relacionarem-se com o sistema acionário e financeiro? Se seus efeitos mais agudos e seus mecanismos sofisticados são recentes, Karl Marx observou (ainda na Inglaterra de 1870) como o setor de produção imobiliária identifica-se sem dificuldade a natureza financeira:

En la edificación urbana, el particular, para quien se construye la casa, paga en sucesivas veces anticipos al empresario constructor. Por lo que de hecho paga la casa pieza a pieza a medida que avanza el proceso de producción de esta última. En cambio, en la era capitalista desarrollada, en la que, por un lado, grandes capitales son concentrados en manos de unos pocos y, por otro, junto al capitalista singular interviene el capitalista asociado (sociedad por acciones), existiendo al mismo tiempo un desarrollado sistema de créditos, un empresario constructor capitalista sólo de forma excepcional construirá por encargo para particulares individualizados. Sus negocios consisten en construir para el mercado hileras de casas y barrios de ciudad, de la misma forma que capitalistas singulares hacen negocios fabricando ferrocarriles a título de contratistas". (MARX, 1964 apud FOLIN, 1977. p.34).

A análise de Marx remete à produção da infraestrutura urbana (capital fixo) e das moradias (fundo de consumo) como produtos do sistema capitalista, não apenas de modo isolado, mas considerando a cidade composta organicamente por diversos capitais, interessados em extrair a máxima valorização possível no menor tempo de giro. Então, nesse momento, os capitalistas podem utilizar o circuito secundário e terciário objetivando as diferentes rendas geradas na produção da "metrópole como negócio" desde que o Estado ou o sistema de crédito adiante as inversões e reduza o tempo de longo retorno.

Assim, é importante existir uma capacidade internacional de empréstimos e investimentos estrangeiros diretos que permitam a criação de novas áreas e novos mercados, facilitando a capacidade do excedente de capital acumulado ser realizado em outros países, regiões ou cidades. Essas novas áreas, segundo Harvey (2004), podem assim criar novos excedentes, que por sua vez exigirão a abertura de outras fronteiras de valorização (territórios) para escoar esse acúmulo do capital, estimulando os Estados nacionais, a partir do final dos anos de 1990, começaram a ajustar sua legislação no sentido de absorver mais investimentos estrangeiros diretos.

Segundo o relatório da Conferência das Nações Unidas sobre o Comércio e o Desenvolvimento – UNCTAD, em 2002, foram três as razões que levaram a um substancial aumento nas transferências entre nações de inversões: a) liberalização da política internacional, que abriu os mercados à globalização, com poucas restrições. Considerando o ano de 2001, a UNCTAD registra que 71 países modificaram 208 vezes

suas legislações para ampliar a permeabilidade do capital estrangeiro, além de 158 tratados bilaterais de empréstimos e do destacado debate na Quarta Conferência Ministerial da OMC em Doha (Qatar), em novembro de 2001. b) o segundo fator do aumento dos investimentos estrangeiros no mundo foi a menor distância aos mercados (facilitados pelos meios de transporte) e o uso intensivo de tecnologia, combinado com a utilização de mão de obra mais barata em outros países; e por fim c) a competitividade e competência das empresas, que passaram a atuar de modo “mais eficiente” (UNCTAD, 2002, p.24-25).

A Figura 03 demonstra que foi a partir de 1993 que se iniciou uma subida virtuosa na quantidade de investimentos estrangeiros que, de certa maneira, não acompanhou o mesmo ritmo de crescimento do PIB mundial, com exceção do intervalo 1988 a 2000. Entretanto, a partir de 2001 esses IEDs apresentaram uma queda significativa (menos de 50% do valor de 2000) principalmente nos países desenvolvidos, sendo mantida a taxa positiva nos países em desenvolvimento da América Latina e Ásia, ou como observa o relatório da UNCTAD (2002).

La desaceleración económica ha intensificado las presiones competitivas y acentuado la necesidad de buscar emplazamientos de costos más bajos. Esto puede tener por resultado un aumento de la IED dedicada a actividades que se benefician de la relocalización o la expansión en economías de salarios bajos. Las salidas pueden aumentar asimismo a partir de países en los cuales los mercados internos crecen más lentamente que los mercados extranjeros (UNCTAD, 2002, p.25).

Observando a Tabela 01 vê-se a extraordinária capacidade de recepção do Investimento Estrangeiro Direto, na maioria dos países em desenvolvimento, pela taxa de crescimento 2004 a 2006. A África como um todo cresceu a 27%, a América Latina e Caribe uma leve queda (-5%) devido a 2005 para 2006, embora tenha batido o recorde em 2005; países como Brasil (6%), Chile (48%) e Índia (44%), Tailândia (115%) mantiveram excelente capacidade de receber investimentos, enquanto China, Coréia e Colômbia tiveram perdas entre 2005 e 2006. Isso significou uma maior diversificação dos IEDs no período recente e o ingresso de novos mercados produtivo e especulativos.

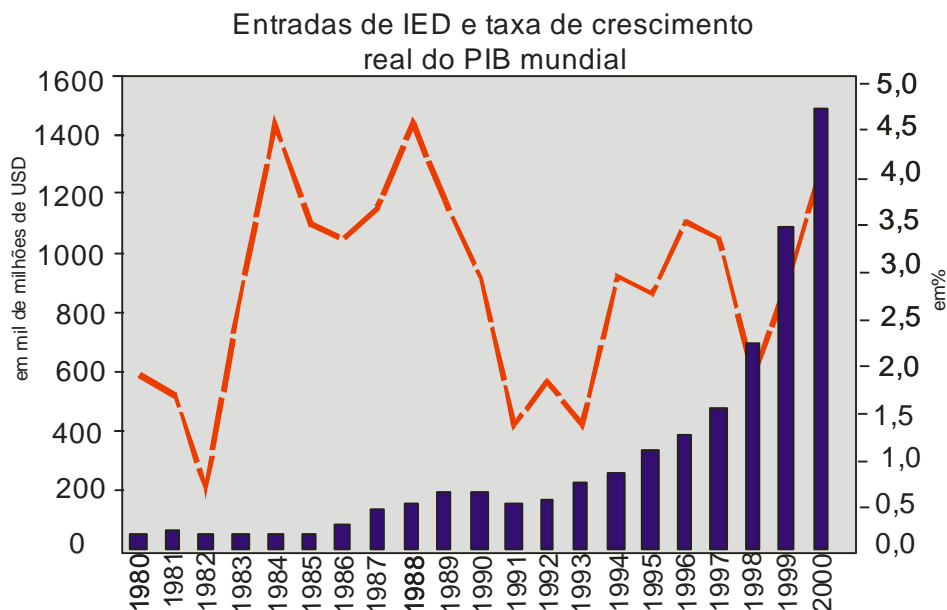


Figura 03 - Entrada de IED no mundo (1980-2000)

Fonte: UNCTAD-WIR, 2002

Tais números reforçam as hipóteses levantadas por Harvey (2004), isto é, que para fugir das crises de sobreacumulação, existentes nos países centrais, faz-se necessário ampliar a emissão de capital para áreas novas ou territórios ainda não explorados, por meio de ordenações espaço-temporais, implementados para absorver os excessos existentes (veja na figura 3 o descolamento do PIB mundial e dos ingressos de IED nos anos de 1992/1993 e 1996/1998). Diz Harvey,

Aquilo que chamo de 'crise de comutação' tem o efeito de redirecionar fluxos de capital de um espaço para outro. O sistema capitalista permanece relativamente estável como um todo, embora as partes vivenciem dificuldades periódicas (como desindustrialização aqui ou desvalorizações parciais ali). O efeito geral dessa volatilidade inter-regional é a redução temporária dos perigos agregados de sobreacumulação e desvalorização, muito embora os problemas de localizados possam de vez em quando ser graves (HARVEY, 2004,p.103).

Tabela 01 - Fluxo de IED por países receptores (2004-2006) (em bilhões de USD)

Países em desenvolvimento	2004	2005	2006	Taxa Crescimento
África	17,2	30,7	38,8	27%
Egito	2,2	5,4	5,3	-2%
Marrocos	1,1	2,9	2,3	-21%
Nigéria	2,1	3,4	5,4	60%
África do Sul	0,8	6,4	3,7	-43%
América Latina e Caribe	0,5	103,7	99	-5%
Argentina	4,3	4,7	3,3	-30%
Brasil	18,1	15,51	16	6%
Chile	7,2	6,7	9,9	48%
Colômbia	3,1	10,2	4,9	-52%
México	22,3	18,9	18,9	0%
Ásia e Oceania	157,3	200	229,9	15%
Ásia Ocidental	18,6	34,5	43,3	26%
Turquia	2,8	9,7	17,1	76%
Ásia Meridional	138	165,1	186,7	13%
China	60,6	72,4	70	-3%
Hong Kong	34	35,9	41,4	15%
Índia	5,5	6,6	9,5	44%
Indonésia	1,9	5,3	2	-63%
Coréia	7,7	7,2	1,9	-74%
Malásia	4,6	4	3,9	-2%
Singapura	14,8	20,1	31,9	59%
Tailândia	1,4	3,7	7,9	115%

Fonte: UNCTAD-WIR,2007

Voltando ao imobiliário, é importante compreender a inserção das atividades que envolvem o controle das terras como meio de acumulação primitiva do capital, gerando assim, uma massa de excedentes de modo rápido à solução das crises de sobreacumulação. A terra, tanto a partir da visão clássica de Adam Smith quanto na

reformulação marxista, permite a geração do fundo de riqueza original que, por meio do trabalho, se converte em capital. Portanto, toda a renda posterior do proprietário e do capitalista estaria apoiada em uma acumulação prévia. Se esta não existe ou está estagnada, é necessário criar novos fundos de ativos “fora de si mesmo” (HARVEY, 2004, p.119) para resolver a crise de sobreacumulação.

O mecanismo que permite transformar a terra em solução ao problema da acumulação está relacionado com a liberação de ativos a custo baixo (ou com usos ainda não inseridos na lógica capitalista) dando-lhe de modo quase automático um novo *status* e uso plenamente lucrativo. Na prática, uma porção do território não ocupada ou fracamente utilizada pode ser adquirida em sua totalidade e, por meio da técnica, do *marketing* e de investimentos em infraestrutura, ganhar novos valores algumas vezes maior que o valor original; essa criação fictícia de valor é de ordem especulativa e possui profundas implicações socioterritoriais. Esse mecanismo Harvey (2004, p.115) conceitua, de forma geral, por “acumulação por espoliação”¹⁸.

A concepção básica de Harvey, neste ponto, fundamenta-se no fato da reprodução socioespacial estar apoiada na produção de valores em excesso, princípio da acumulação. Esses excessos, contudo, não são distribuídos a todos (com “direito à cidade”), mas concentrados e apropriados por poucos (desde proprietários até nações). Mas para produzir valores em sobra, o capitalismo necessita de mercadorias em excesso comercializadas em diferentes mercados, diferentes lugares, em diversos territórios. Assim, ao envolver tais necessidades o desenvolvimento geográfico do capitalismo apóia-se na *dispossession* de ativos (terra, força de trabalho, recursos naturais, paisagem e cultura) como estratégias de alinhar aos interesses do capital global todo o processo que envolve a *accumulation by dispossession*, ou no próprio dizer de Harvey:

Nada disso [aberturas comerciais, guerras, pressões institucionais] teria entretanto assumido a importância que tem hoje caso não

¹⁸ *Accumulation by dispossession*, em inglês no original. Em sentido literal significaria retirar de alguém sua propriedade, banir seus direitos sobre ela ou renunciar tais direitos devido a más condições do imóvel. No sentido de Harvey “despossuir” alguém de seu território não parece significar apenas a retirada de seus direitos legais, mas também a capacidade desse território em produzir valor para os próprios interesses locais. Assim, a *dispossession* assume também um caráter socioeconômico, político e cultural.

tivessem surgido problemas crônicos de sobreacumulação de capital por meio da reprodução expandida, a que se associou uma recusa política de tentar uma solução para esses problemas por meio da reforma interna. O aumento da importância da acumulação por espoliação como resposta a isso, simbolizado pela sua ascensão de uma política internacionalista de neoliberalismo e privatização, se acha vinculado com a visitação de surtos periódicos de desvalorização predatória de ativos numa outra parte do mundo. E esse parece ser o cerne da natureza da prática imperialista contemporânea. (HARVEY, 2004, p.148).

Aqui volta a ser importante o conceito de “ordenação espaço-temporal” devido a sua capacidade de explicar o fechamento de um esquema que envolve crise de sobreacumulação, circuitos de capital e acumulação por espoliação. O termo “ordenar” ou “fixar” (*spatial fix*) utilizado por Harvey significa que parte do capital está presa a terra por algum tempo, além de gastos sociais geograficamente territorializados (HARVEY, 2004, p.99). Em determinado momento, tal capital preso a terra torna-se um empecilho a plena valorização do capital e precisa ser removido ou reestruturado, sendo o mote para a “destruição criativa”, isto é, empreender esforços e investimentos de recolocar tal espaço no mapa do capitalismo de forma a girar adequadamente quantidades de capital sobreacumulado, por meio dos circuitos do capital.

Se, por exemplo, há um excesso de capital para produção de imóveis na Costa do Mediterrâneo, mas por outro lado os mesmos não podem ser produzidos sem que isso resulte na diminuição de liquidez, faz-se necessário exportar esse excedente de capital para outros territórios, transbordar e fixar a produção imobiliária em outros espaços. É evidente que isso não pode se dar de modo automático, devido as condições de rugosidade desses diferentes espaços (seja para o Golfo do México, Ásia ou América Latina) o que por sua vez força a novos investimentos em infraestrutura de acesso e em tecnologia. Criar, se não existem condições, e destruir se as condições pré-existentes constituem um risco a desvalorização dos empreendimentos.

Outro exemplo insurge no caso da “revitalização de centros históricos”, quando uma enorme quantidade de capital fixo pré-existente encontra-se estagnada e desvalorizada (áreas “abandonadas” ou “degradadas” no discurso oficial, mas que estão ocupadas por população pobre ou marginalizada); projetos que levam a

modificações estruturais e culturais são empreendidos no sentido de adaptar esses velhos espaços às novas lógicas de produção e práticas socioculturais alinhadas com o capitalismo avançado (HARVEY,2009).

Esse conceito e sua prática urbana encontram guarnição na lógica financeira contemporânea, como é possível observar no relatório do Comitê Geral do Sistema Financeiro (CGFS) produzido pelo *Bank for International Settlements* (BIS) em 2006,

The increased reliance on market funding in mortgage markets may imply stronger financial market responses to changes in domestic policies in the future. Regulation of land and housing supply, tax laws, government subsidy schemes, public saving and investment incentive schemes, and bankruptcy rules could feed back through global financial markets (BIS, 2006, p.35)

Por outro lado, segundo o Comitê, se forem aumentadas as inversões em hipotecas sem políticas de controle sobre as dívidas, a fragilidade do risco poderia levar a graves conseqüências para todo o sistema de crédito com repercussões na economia real como, de fato, se observou em 2008.

Assim, o livre jogo de valorização e desvalorização de espaços – sob a lógica financeira – acelera os impactos sociais, ambientais e culturais trazidos pela inserção de práticas de ordenação espaço-temporal exportadas de centros avançados, dependendo também “das formas explícitas de ação política da parte dos poderes de Estado como dos processos moleculares de acumulação do capital no tempo e no espaço” (HARVEY, 2004, p.105).

1.3. MODIFICAÇÕES RECENTES NO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Em 2006, o megainvestidor americano Sam Zell visitou o Brasil com o objetivo de vivenciar o que seus analistas já haviam apontado, isto é, que no mercado brasileiro a relação risco-retorno justificava vultosos investimentos imobiliários. Sua empresa original, Equity Group Investments, e partições, atua em todo o mundo e em 2005 ainda já havia feito parceria com a construtora Gafisa, parte de uma estratégia de expansão da Equity na América Latiana e da Gafisa no Brasil, esta última ao sair do eixo

São Paulo-Rio e entrar nos mercados regionais do norte (Manaus e Belém) e Nordeste (Salvador, Fortaleza e Maceió) a partir de 2005.

Zell espera repetir no Brasil os resultados impressionantes conseguidos no México no começo desta década. Apenas com investimentos na construtora mexicana Homex, ele obteve lucro de 1.000% em cinco anos. Seja no Brasil, no México, nos Estados Unidos, seja na China, Zell mantém o mesmo padrão: a obsessão por ser o maior mercado e por impor seu estilo pessoal a cada negociação comercial (NAPOLITANO, 2007, p.30)

Esse caso do megainvestidor, e da parceria nacional, é sintomático para compreender o momento propício do imobiliário brasileiro e da sua inserção no processo de mundialização financeira e especulativa ocorrida no mundo pós 2002.

Entretanto, em São Paulo tal inserção especializada é bem anterior, como é demonstrado pelo trabalho de Mariana Fix (2007), ainda no início dos anos de 1990. A cada vez maior participação de São Paulo no mercado financeiro global, levou a um redimensionamento de suas áreas mais valorizadas de forma a adaptar-se às linhas de homogeneização relativas aos usos dos espaços, não mais para favorecer o capital industrial, mas sim ao terciário avançado e ao financeiro. Este último passa a se realizar no território ao incorporá-lo como ativo disponível na carteira de clientes internacionais, ávidos por taxas de retorno mais adequadas; se realizou na construção de *shoppings centers*, de hotéis, *flats*, em prédios de escritórios e complexos de condomínios; se realizou, sobretudo com o controle do estoque de terra e na capacidade de influenciar as grandes obras públicas em infraestrutura urbana.

A entrada de capital estrangeiro nos outros setores [da economia], contudo, atraiu algumas das principais empresas de consultoria e incorporação do mundo, que ingressaram no Brasil para atender a novos inquilinos: empresas estrangeiras que entraram recentemente na economia brasileira; empresas nacionais que mudaram de mãos, por meio da privatização ou da aquisição, por capital nacional ou estrangeiro. Assim, esses promotores imobiliários estrangeiros vieram a reboque do movimento das multinacionais e do IED (FIX, 2007, p.156).

Anteriormente a esse período, o Brasil era mais refratário ao investimento estrangeiro direto, basicamente pela sua instabilidade financeira e monetária, o grande peso da empresa pública nos negócios nacionais e a instabilidade política. Em

meados da década de 1990, a reestruturação econômica foi acompanhada de um amplo programa de privatizações direcionado ao mercado externo; isso gerou – além da injeção de dólares na economia – um ambiente de atratividade às empresas estrangeiras, ávidas em expandir sua base de negócios na América Latina a partir do Brasil.

No setor imobiliário, um movimento de formação de parcerias ou fusões deu-se a partir do mercado sediado no sudeste, como no caso da empresa argentina Irsa (do investidor global Georges Soros) e a brasileira Cyrela formando a *Brazil Realty*, ainda em 1993, a americana *Tishman Speyer Properties* e a Método, em 1995, além da vinda de consultorias internacionais como Richard Ellis e HVS. Gradualmente, o imobiliário – em ritmo mais lento do que em outros setores econômicos – iniciou um movimento de abertura ao capital externo, concentrado no investimento em complexos de negócios e residências de alto padrão, mas ainda em uma base nacional, como atesta Fix: “De modo geral, uma análise do quadro de empresas que atuam na produção de grandes torres de escritório indica que, apenas da entrada dessas grandes empresas estrangeiras, a maior parte delas ainda é nacional” (FIX, 2007, p.60). No dizer de Cláudio Paiva,

Concomitante às transformações econômicas e financeiras ocorreu um rápido estreitamento das relações entre o capital financeiro e o capital imobiliário, com as instituições financeiras reconhecendo na propriedade imobiliária um ativo importante na composição do portfólio. Entretanto, não se trata de um simples estreitamento de relações como já havia ocorrido em outras fases da história, mas de uma imbricação que se apresenta sob a tutela de um padrão de acumulação financeirizado e, por isso, revela uma vigorosa capacidade de comandar a dinâmica do processo de acumulação (PAIVA, 2007, p.134)

No sentido de ampliar ainda mais a permeabilidade do capital externo no imobiliário nacional, alguns novos instrumentos e mecanismos financeiros começaram a ser viabilizados, como o Fundo de Investimento Imobiliário (FII), regulamentado a partir de 1993 pela Lei 8.668, caracterizado pela junção de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. Na prática, os FIIs permitiram maior garantia de rentabilidade, menor risco para o investidor, terceirização da administração, cotização

do imóvel e sua maior liquidez futura. Esses elementos atraíram novos investidores estrangeiros que, embora pouco expressivos antes de 2003, avançaram sobre o mercado nacional.

Entre 2005 e 2006, esses investidores de fundos (nacionais e estrangeiros) colocaram R\$ 3 bilhões de seus recursos apenas no setor de escritórios além de representarem (no período de 2005 a 2007) três quartos do total de recursos em abertura inicial de capital na Bolsa de Valores (EXAME, 2007). Apenas a Brascan Residential Properties (da empresa canadense Brascan), em 2006, captou na Bolsa de Valores de São Paulo, a inédita quantia de US\$ 0,55 bilhão, em empreendimentos residenciais, hoteleiros e financeiros (ANÁLISE, 2007, p.25). Em 2005, o setor da construção civil e vendas imobiliárias alcançaram juntos US\$ 612 milhões em negócios na Bovespa, passando para US\$ 3,3 bilhões em 2006 (crescimento de 450%).

Em 2007, cinco companhias do ramo imobiliário lançaram ações e captaram US\$ 1 bilhão (ANÁLISE, 2007, p.26). A variação relativa das carteiras do setor imobiliário foi expressiva, ainda em 2007, alcançando 20%, valor superior ao tradicional setor de agrobusiness (-3%), logística (-18%), têxtil (-14%) e telefonia (+15%); das 30 companhias de capital aberto do setor imobiliário em 2007, o total de receita líquida alcançou R\$ 9,65 bilhões ou aproximadamente US\$ 4,8 bilhões (ANÁLISE, 2008). Em 2008 a atratividade do mercado imobiliário brasileiro obteve um reconhecimento internacional por meio dos membros da *Association of Foreign Investors in Real Estate* que escolheu o Brasil como segundo destino mais atrativo em termos de valorização do capital investido (16% dos votos), perdendo apenas para os Estados Unidos (37% dos votos) e deixando a China em terceiro lugar (12,5% dos votos). No último ranking (2007), o Brasil estava colocado em 11º lugar¹⁹.

O imobiliário aproxima-se do mercado financeiro ampliando assim a capacidade de acumulação do capital e passa, aos poucos, a atrair novos investimentos fomentando um crescimento no volume de dinheiro destinado a construção de imóveis desde o final da década de 90 do século passado. Diz Ana Fani Alessandri Carlos que,

¹⁹ Cf. relatório em < http://www.afire.org/foreign_data/2008/PR.pdf>

Nesse sentido, estabelece-se um movimento de passagem da predominância/presença do capital industrial produtor de mercadorias destinada ao consumo individual (ou produtivo) à preponderância do capital financeiro que produz o espaço como mercadoria enquanto condição de sua realização. (CARLOS, 2006, p.82).

Outro viés da financeirização do imobiliário ocorreu sob forte auxílio da legislação federal, por meio da Lei 9.514/97 que criou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) cuja principal inovação é a securitização dos créditos imobiliários e a maior segurança jurídica dos contratos. Como instrumentos operacionais, a securitização apoiou-se nos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), letras de crédito e Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI); os contratos tornaram-se mais seguros devido a previsão da alienação fiduciária que permite transferir o imóvel do devedor de volta para o credor, evitando assim que a inadimplência dos pagamentos inviabilizasse os promotores.

Dados da Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança mostram expansão no volume de recursos emprestados. Em 2007 cresceu 72% em relação a 2006 e 92,5% em relação a 2005. Entretanto, a base de securitização dos imóveis não cresceu na mesma intensidade pois o volume na década (1997 e 2007) foi de apenas de R\$ 5 bilhões na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), metade do que era esperado pelo setor, basicamente devido a concorrência das taxas de juros no Brasil, muito mais rentáveis que os CRIs. O modelo de referência adotado seguiu as linhas do que existe desde os anos de 1960 nos Estados Unidos, na forma de hipotecas que podem livremente ser refinanciadas, inclusive por mais de um Banco. Nesse sentido, a “reforma” do SFI não foi total, pois além da macroeconomia dos juros não beneficiar os CRIs as garantias exigidas pelos Bancos ao mutuário continuaram bastante rígidas, evitando que a crise do *subprime*, por exemplo, tivesse maiores conseqüências no Brasil.

Por esses motivos, a securitização nos últimos dez anos, no Brasil, ficou concentrada no segmento de *shopping centers*, edifícios de escritórios ou “segmento corporativo”. Para contornar esse problema, em 2004 a Lei Federal 10.931 trouxe o patrimônio de afetação, individualizando assim cada empreendimento mesmo que

produzido pelo mesmo agente, ampliando ainda mais a segurança do incorporador que pode investir em vários projetos sem comprometer o conjunto dos investimentos. Essas modificações legais – chamadas de reestruturação do SFI – permitiram a elevação no número de operações envolvendo os CRIs, conforme Tabela 02 abaixo.

Tabela 02 - Brasil: operações envolvendo os Certificados de Recebíveis Imobiliários (2000-2006)

Ano	R\$ (mil)	Operações (abs.)
2000	171.671	05
2001	222.796	13
2002	142.177	09
2003	287.599	17
2004	403.080	29
2005	2.102.322	34
2006	1.071.437	77

Fonte: ABECIP (2007, p.11)

Todo o esforço do sistema financeiro e do Governo brasileiro visava ampliar a relação entre o crédito imobiliário e o PIB; em 2004, essa relação era de apenas 2,2% contra 45% na Espanha e mais de 100% na Holanda²⁰ em grande parte pela taxa de juros cobrada, bem mais baixa nos mercados internacionais.

Outro auxílio governamental veio através do FGTS. Em dezembro de 2008, o Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) autorizou a Caixa Econômica Federal a dispor de R\$ 3 bilhões na aquisição de títulos lastreados no imobiliário, envolvendo inclusive compra de debêntures²¹ de incorporadoras que por sua vez investiram os recursos em novos empreendimentos. A CAIXA também foi autorizada a adquirir CRIs e os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FDICs). Assim, tanto com a movimentação (expressiva, mas restrita) na Bovespa quanto na abertura de capital público e bancário (mais larga e segura), o estímulo ao mercado de

²⁰ Cf. FEBRABAN, 2006.

²¹ Facilita assim a captação de grande volume de recursos para investimento, com pagamento em longo prazo.

produção residencial permitiu a algumas empresas do sul e sudeste ampliarem, de modo inédito, parte considerável de seus investimentos para o norte e Nordeste do Brasil. Os resultados começaram a surgir e em 2009 a relação Crédito Imobiliário/PIB alcançou 3,5%²².

Concentrado quase que exclusivamente em São Paulo e Rio de Janeiro, esse movimento começa a se distribuir para outras cidades. Empresas como Cyrela, Rossi e Gafisa (com suas parceiras internacionais) passaram a comprar terrenos e instalar projetos nas principais capitais do Nordeste. A *Cyrela Brazil Realty* inicia *joint venture* com o grupo nordestino Andrade Mendonça, e juntas passam a atuar nos estados de Pernambuco e Bahia, nos segmentos de *Shoppings Centers* e residencial de médio e alto padrão. Outra construtora a migrar para o Nordeste foi a Abyara – fundada em 1995 e com abertura de capital em 2006. Do estoque total de terrenos da Abyara, que corresponde a projetos com VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$ 10 bilhões, 35% estavam localizadas em 2008 no Norte e Nordeste (GAZETA MERCANTIL, 2008). Já a construtora Gafisa começou seus investimentos fora das metrópoles de Rio de Janeiro e São Paulo ainda em 2004, sendo que no primeiro trimestre de 2008 foram investidos R\$ 129 milhões, ou 22,3% do total, apenas no Norte e Nordeste. Em 2010 a Gafisa lançou sua terceira oferta de ações na Bolsa de Valores, conseguindo captar R\$ 1,063 bilhão demonstrando que a crise 2008-2009, para o setor, não comprometeu a estratégia de expansão e captação financeira, sendo acompanhada pelas incorporadoras Inpar e PDG Realty que conjuntamente captaram R\$ 1,88 bilhão (CAMPOS, 2010, p.D2).

A tipologia desses empreendimentos ainda é fortemente marcada pelo residencial, embora algumas comercializações sejam também focalizadas em um público para segunda residência, nacional ou estrangeiro. Outra característica é sua localização na área intra-urbana da metrópole, nos principais bairros das capitais nordestinas. O mercado, embora desconcentrado, ainda permaneceu bastante cauteloso.

²²Cf. em<http://www.administradores.com.br/noticias/credito_imobiliario_no_brasil_vai_triplicar_em_5_anos_afirma_bradesco/27416/>

1.4. DESEMPENHO DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL NO PERÍODO 2002 A 2007

Em 2002, a situação econômica mundial, e brasileira, foi marcada por instabilidades relacionadas a fatores energéticos (racionamento em 2001), crise na economia Argentina, lenta recuperação da economia norteamericana, maior volatilidade da taxa de câmbio, etc. Vários setores produtivos da economia sentiram esses efeitos, e a construção civil não apresentou melhor desempenho com queda em 2002 de 2,5% em relação a 2001 (IBGE, PAIC, 2002). Em 2002 é possível ainda observar o crescimento das empresas de construção civil não pesada sobre a base geral de dados; em relação as 100 maiores empresas no Brasil, a construção pesada respondia por R\$ 8,6 bilhões em valores das construções executadas sendo que destes, 75% era exclusivamente do setor público (pontes, estradas, viadutos, usinas, etc.). No intervalo 1996 a 2002 uma gradual perda de importância em valores de obras das grandes empresas (mais de 500 empregados) foi se destacando, enquanto empresas menores e de porte diversificado foram conquistando fatias do mercado.

Em 1996, era de 7,6% a participação de empresas entre 40 e 99 empregados, passando em 2002 para 11,9% (IBGE, PAIC, 2002, p.30). A saída do setor público como principal cliente, na década de 1990, foi responsável pela necessidade de reestruturação das empresas, não mais baseadas nas grandes obras mas focalizando o parque residencial, comercial ou de serviços que se desenvolvia. Em termos de receita líquida, a região sudeste concentrou 64,46% do total, seguida pelo Nordeste com 13,35%, Sul com 11,14%, Centro Oeste com 7,67% e Norte com 3,39%.

No ano de 2003, a construção civil no Brasil, em reestruturação, perde um pouco de valor em receita líquida (de R\$ 81 bilhões para R\$ 79 bilhões), puxada para baixo pela região Sudeste que cai em participação relativa da receita líquida (de 64,46% para 62,87%, isto é, diminuição de R\$ 2,7 bilhões em um ano), enquanto se percebe um gradual aumento nos valores de obras e serviços no Nordeste (14,08% do total) e da região Norte (3,73%) e Sul (12,12%). Percebe-se ainda mais a retração do setor público na contratação de obras e serviços (17,7% nominal em relação a 2002), assim como a participação relativa dos gastos públicos com atividade da construção civil no PIB brasileiro, de 16,1% em 2002 para 12,3% em 2003 (IBGE, PAIC, 2003, p.25).

O mais importante, nesse contexto, é a modificação do perfil da construção civil no Brasil que passa a responder cada vez mais por obras de edificações e menos por infraestrutura pesada. Em 2003 as edificações passaram a responder por 42,9% do total do valor de obras e serviços, contra 38,8% em 2002, o que representou aumento (nominal) de R\$ 1.856.291.000,00. Apenas considerando edificações residenciais a variação foi positiva em 5,7%, perdendo apenas edificações comerciais (shoppings, lojas, supermercados, etc.) (IBGE, PAIC, 2003, p.28).

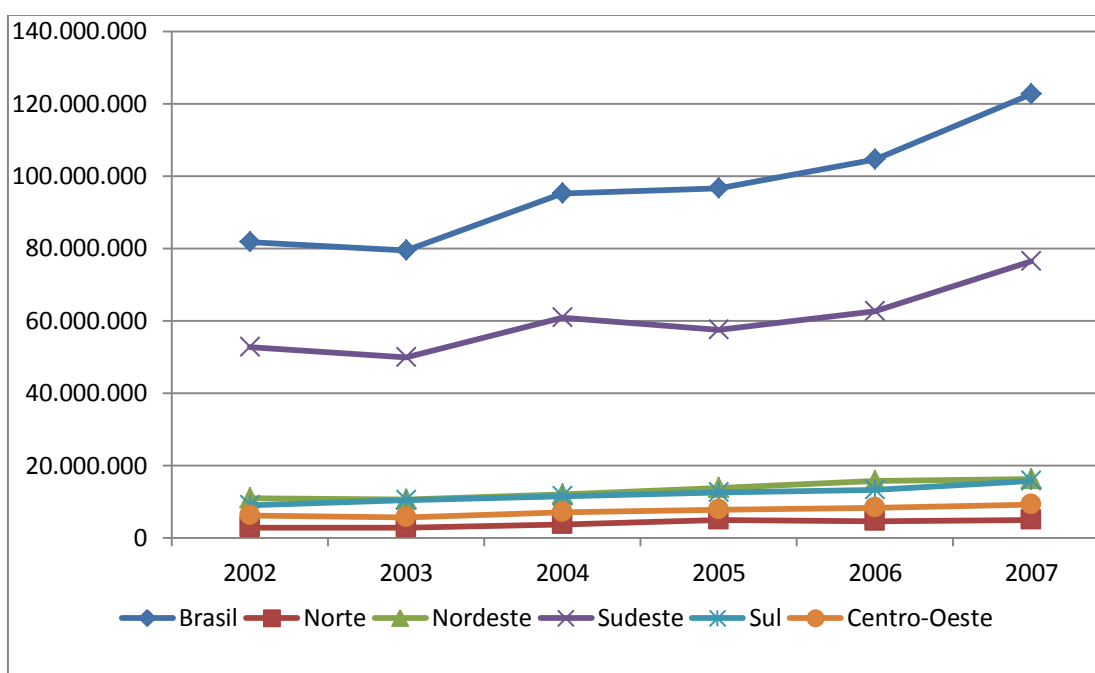


Figura 04 – Brasil: Construção Civil (receita líquida)²³ (2002 a 2007)

Fonte: Pesquisa Anual da Indústria da Construção Civil (IBGE)

Nota: elaborado pelo autor a partir dos dados do SIDRA.

A partir de 2004, o setor da construção civil no Brasil inicia um crescimento virtuoso, passando de R\$ 95,2 bilhões para R\$ 122,7 bilhões em receita líquida em 2007. Houve recuperação do setor público na contratação de obras e serviços, de 40,1% a 43,4%. No setor de edificações, a melhora nos indicadores relacionou-se com

²³ Receita líquida: variável derivada, obtida pela diferença entre a Receita Bruta e deduções. Receita Bruta: Variável derivada, obtida pela soma das seguintes receitas brutas: obras e/ou serviços da construção executados; receita de incorporação de imóveis construídos por terceiros, serviços técnicos de escritório, de campo e de laboratório; venda de materiais de construção e de demolição; revenda de imóveis; locação de mão-de-obra e outras atividades (IBGE)

o aumento de crédito para o setor imobiliário, assim como a criação da Lei sobre o regime especial tributário de afetação.

Ainda em 2004, a construção de residências representou acréscimo de 20% no seu valor nominal, ficando em segundo lugar, perdendo apenas para obras de infraestrutura, representando entre 2003 e 2004 em torno de 19% do total de valor da construção civil.

Outra medida de impacto positivo neste mercado, promulgada em março de 2004, reduziu de 100 para 50 meses o prazo para que as instituições financeiras vinculadas ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, continuem computando os créditos do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, para cumprir o percentual mínimo de 65,0% dos recursos captados em depósitos de poupança, que devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário, ou seja, os bancos são obrigados, a cada mês, a reduzir em 2,0% o valor do crédito no FCVS, computado para fins de cumprimento da legislação, e, conseqüentemente, elevar o percentual emprestado (IBGE, PAIC, 2004, p.31).

O aumento da oferta de crédito no setor imobiliário em 2004 resultou no financiamento de quase 62 mil unidades e R\$ 3,5 bilhões de financiamentos, com valor médio de R\$ 56,6 mil por unidade. Esse cenário favorável à construção residencial representou R\$ 18,3 bilhões em valor de obras e serviços contra R\$ 2,7 bilhões do setor comercial (shoppings, lojas e supermercados).

Em termos regionais, entre 1996 e 2005 as empresas da região sudeste perderam importância em relação as demais regiões do Brasil, passando de 65,7% para 55,2% na quantidade de valor de construções assim como no pessoal ocupado (de 62,3% a 53,6%). Na Região Nordeste o destaque de maior crescimento no período de 1996 a 2005 ocorreu nos estados do Maranhão e Rio Grande do Norte que em termos de construção executada passaram a responder por 2,4% do total realizado no Brasil, em 2005 (IBGE, PAIC, 2005, p.27). Entretanto em 2005, o setor de construção de imóveis residenciais não sustentou o crescimento de 2004, recuando 3,8%. Mas se observarmos o valor do crédito concedido (R\$ 4,9 bilhões) e o número de moradias financiadas (64.977) veremos que o setor continuou bastante aquecido, inclusive com valor médio nominal da unidade em torno de R\$ 76 mil (IBGE, PAIC, 2005, p.30).

Em 2006 o valor das obras e serviços executados pela construção civil cresceu 18% a mais do que 2005, estimulado também pela abertura de ações na Bolsa de Valores de São Paulo pois as empresas que lançaram suas ações captaram (apenas em 2006) R\$ 3,5 bilhões ou 3,5% do total em valor de obras e serviços. Ainda em 2006, a construção de *shopping centers*, supermercados e lojas apresentou uma variação de 20,2% em relação a 2005, ultrapassando o segmento residencial (variação de 9,4% e valor em obras e/ou serviços de R\$ 19 bilhões). Destaque ainda para o Nordeste, que ampliou ainda mais sua participação nacional com 14,7% do valor total das construções (IBGE, PAIC, 2006, p.29).

Por fim, o ano de 2007 apresentou a maior receita líquida do período, na ordem de R\$ 128 bilhões, sendo que destes R\$ 51,3 bilhões do setor público (equivalente a 40,1% do total), e em termos de construções executadas houve crescimento de 16,9% em relação a 2006. a expansão do setor da construção está em linha com o crescimento do Produto Interno Bruto (5,7%), com o desempenho da atividade da construção no PIB (5,0%) e com a formação bruta de capital fixo, que avançou 13,5% (IBGE, PAIC, 2007, p.24). O valor das obras e serviços no setor residencial variou 6,3%, em relação a 2006, com R\$ 20,5 bilhões. O valor dos financiamentos em 2007 foi 92% maior do que no ano anterior, alcançando a liberação de R\$ 17,6 bilhões em crédito do SFH, para 193.547 unidades, sendo 51% de novas unidades (ou quase 99 mil unidades), recorde no período histórico de 1996 a 2007 (IBGE, PAIC, 2007, p.31), além do aumento no valor médio do financiamento, em torno de R\$ 91 mil.

A PAIC/IBGE levantou também informações, entre 2002 e 2007, dos tipos de obras realizadas pelas empresas do setor, organizados conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE. São informações detalhadas, capazes de revelar, por exemplo, os vários tipos de edificações: construções residencial, industrial, comercial (shoppings, supermercados, galerias, lojas, etc.), outros tipos não residenciais (escolas, hospitais, garagens, hotéis, etc.), e, ainda, as instalações desportivas, a montagem de edificações pré-fabricadas e as partes de edificações (telhados, caixas-d'água, etc.).

Tabela 03 - Brasil: valor das obras e serviços na construção civil entre 2002 e 2007
(abs.)

Tipo de obra e/ou serviços da construção	2002 (Mil reais)	2003 (Mil reais)	2004 (Mil reais)	2005 (Mil reais)	2006 (Mil reais)	2007 (Mil reais)
1. EDIFICAÇÕES (Total)	26.453.383,00	27.963.778,00	33.868.717,00	36.085.608,00	38.899.777,00	47.162.463,00
1.1. Residenciais	14.079.844,00	15.003.887,00	17.828.606,00	16.864.539,00	17.907.820,00	21.635.088,00
1.2. Industriais	4.003.940,00	4.336.975,00	5.223.558,00	5.882.073,00	6.970.326,00	6.683.682,00
1.3. Comerciais	2.082.427,00	2.437.606,00	3.009.685,00	4.995.524,00	3.351.088,00	7.537.090,00
1.4. Outras não-residenciais	6.287.172,00	6.185.310,00	7.806.867,00	8.343.471,00	10.670.544,00	11.306.604,00
2. ACABAMENTO	3.358.369,00	3.704.264,00	2.860.315,00	3.347.803,00	3.711.872,00	2.233.533,00
3. INFRAESTRUTURA (Total)	30.060.874,00	25.947.429,00	37.939.416,00	38.310.775,00	44.304.219,00	55.271.384,00
4. INSTALAÇÕES, REPARAÇÃO E MANUT. (total)	7.306.443,00	8.163.751,00	9.121.185,00	9.479.885,00	10.405.911,00	9.055.853,00
5. ALUGUEL DE EQUIPAMENTOS (total)	1.044.965,00	598.146,00	810.119,00	1.332.593,00	1.695.787,00	1.429.260,00
6. ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS (total)	1.572.696,00	1.669.737,00	2.609.055,00	2.900.313,00	2.159.149,00	1.407.634,00
7. TRABALHOS PRÉVIOS (total)	6.113.236,00	5.373.809,00	6.680.687,00	7.618.549,00	8.781.450,00	7.984.319,00
8. OUTROS (total)	1.006.240,00	402.908,00	160.187,00	931.938,00	665.625,00	350.281,00
Total Geral	76.916.206	73.823.822	94.049.681	100.007.464	110.623.790	128.047.263

Fonte: PAIC (2002 a 2007), IBGE.

Tabela 04 - Brasil: valor das obras e serviços na construção civil entre 2002 e 2007
(%)

Tipo de obra e/ou serviços da construção	2002 (%)	2003 (%)	2004 (%)	2005 (%)	2006 (%)	2007 (%)
1.EDIFICAÇÕES (Total)	34,39	37,88	36,01	36,08	35,16	36,83
1.1Residenciais	53,23	53,65	52,64	46,73	46,04	45,87
1.2.Indústriais	15,14	15,51	15,42	16,30	17,92	14,17
1.3. Comerciais	7,87	8,72	8,89	13,84	8,61	15,98
1.4. Outras não-residenciais	23,77	22,12	23,05	23,12	27,43	23,97
2. ACABAMENTO	12,70	13,25	8,45	9,28	9,54	4,74
3. INFRAESTRUTURA (Total)	39,08	35,15	40,34	38,31	40,05	43,16
4. INSTALAÇÕES, REPARAÇÃO E MANUT. (total)	9,50	11,06	9,70	9,48	9,41	7,07
5. ALUGUEL DE EQUIPAMENTOS (total)	1,36	0,81	0,86	1,33	1,53	1,12
6. ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS (total)	2,04	2,26	2,77	2,90	1,95	1,10
7. TRABALHOS PRÉVIOS (total)	7,95	7,28	7,10	7,62	7,94	6,24
8. OUTROS (total)	1,31	0,55	0,17	0,93	0,60	2,74
Total Geral	100	100	100	100	100	100

Fonte: PAIC (2002 a 2007), IBGE.

Em termos de segmento da produção imobiliária no período de estudo, a tabela 03 acima revela um total acumulado (sem descontar a inflação) de R\$ 583,46 bilhões em um crescente, sendo que em 2007 obteve-se o melhor resultado dos últimos seis anos. Considerando apenas o setor de edificações e infraestrutura, vê-se que este último movimentou em valor de obras e serviços o total acumulado de R\$ 231,83 bilhões contra R\$ 210,43 bilhões de edificações.

Desmembrando o segmento Edificações, observam-se na tabela 04 que os valores do setor residencial são predominantes, com média de 49% no período, seguido por obras não-residenciais (hospitais, hotéis, escolas, etc.) com média de 23,91%. Assim, os últimos seis anos podem ser representados em uma curva virtuosa

de investimentos da construção civil, onde a diversificação tanto no segmento Edificações quanto em Infraestrutura se mostrou eficaz em ampliar a captação de recursos, ano após ano.

Essa capitalização das empresas de construção civil - promoção imobiliária - serviu como base e lastro para três importantes estratégias (duas de mercado e uma do Estado) que, por fim, podem configurar uma reestruturação do ramo imobiliário em âmbito nacional; a primeira foi a ampliação das faixas de produção para segmentos diversificados (baixa, média e alta renda) a partir da formação de parcerias e fusões empresarias, e a segunda foi a captação de recursos na Bolsa de Valores.

Uma terceira modificação importante, e por vezes negligenciada na análise sobre o dinamismo recente do mercado imobiliário brasileiro, é o pagamento resultante do Fundo de Correção da Variação Salarial (FCVS) criado em 1967, com o objetivo de garantir aos agentes financeiros (banco públicos ou privados, associações e sociedades econômicas) a plena liquidação de contratos. Além dos constantes déficits entre os subsídios concedidos pelo SFH e o crescente saldo devedor dos mutuários, o FCVS – por meio do Decreto Lei 2476 de 1988 – ainda passou a garantir o equilíbrio do seguro habitacional do SFH para todo o Brasil. Não satisfeito, o Governo Federal ainda prorrogou a liquidação do FCVS (Lei 8004/90) por mais 10 anos. Toda essa postergação do Tesouro Nacional beneficiou os agentes financeiros, pois os prazos e garantias permitiram o ressarcimento dos saldos a estes credores com reajustes mensais das dívidas, tendo como base o mesmo índice utilizado para corrigir depósitos em poupança, mais juros. Para o Governo Federal, o saldo do FCVS, constituiu-se em um verdadeiro “esqueleto” financeiro que os bancos pressionam seu pagamento desde 1996, que na época representava R\$ 51 bilhões.

Em 2000 a Lei 10.150 permitiu a União realizar novação das dívidas mediante o instrumento de securitização o que permitiu aos credores do SFH a vantagem de recuperar a liquidez dos seus ativos, com mínimo esforço. Ao governo beneficiou também, pois permitiu ao Tesouro Nacional adequar-se a sua capacidade de pagamento e resgatar o crédito do setor público perante os agentes financeiros. Em 2005 o valor securitizado do FCVS alcançou R\$ 13 bilhões a ser debitado da conta total de mais de R\$ 76 bilhões (VALOR ECONÔMICO, 4/11/2005), sendo em torno de 30%

em favor de bancos privados. Ainda em 2002, o governo brasileiro tentou reverter o quadro, ratificando a obrigatoriedade dos bancos em aplicar 65% dos recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo em financiamento imobiliário (Resolução n.3005 do CMN).

Todo esse histórico da década de 1996 a 2004 representava um obstáculo ao aumento do crédito ao setor imobiliário – pelas instituições financeiras – que não viam necessidade de novos aportes devido a rentabilidade assegurada pelos CVS, o que retardou, entre outros fatores, a entrada dos bancos privados no financiamento ao mercado imobiliário até muito recentemente quando então foi dado início a um processo de expurgo dos CVS, utilizando-os no final da década de 1990 nas privatizações das empresas estatais e no PROER.

Portanto, do ponto de vista financeiro, o mercado imobiliário brasileiro utilizava – até o início dos anos 2000 – pouco aporte de crédito dos bancos privados. Segundo Carneiro e Goldfajn (apud BOTELHO, 2007, p.130) em 1999 80% dos imóveis vendidos eram financiados pelo Incorporador. Entretanto, a partir das reestruturações do setor em 2003 em diante, incluindo a entrada das grandes empresas de construção civil nesse mercado, o cenário começou a ser modificado.

Em 2005 o crédito imobiliário disponível (pelo FGTS e pelo SBPE) já somava R\$ 10,4 bilhões, passando para R\$ 16,3 bilhões em 2006, R\$ 25,2 bilhões em 2007 e R\$ 40,6 bilhões em 2008; enquanto os valores do FGTS passaram de R\$ 5,5 bilhões em 2005 para R\$ 10,5 bilhões em 2008, os valores do SBPE passaram de R\$ 4,9 bilhões em 2005 para R\$ 30,1 bilhões em 2008 (taxa de crescimento de 83,72%). Isso significou um crescente no número de financiamentos habitacionais pelo SBPE²⁴ de 36,4 mil unidades em 2003 para 300 mil unidades em 2008.

Para as empresas nacionais a construção civil passou a ser cada vez mais dependente da produção imobiliária, assim como para o investidor estrangeiro que a partir de 2006 passou a apostar em um novo patamar de inversões no Brasil. A disponibilidade de crédito internacional somou-se, assim, aos créditos locais permitindo a parceria entre empresas (construtoras ou promotoras) nacionais e

²⁴ Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, ligado ao SFH.

internacionais. Outra forma de capitalização ocorreu com o lançamento de IPOs na Bovespa; em 2006, o setor imobiliário representou 30% das IPOs lançadas, com grande interesse de investidores externos.

Segundo Celine Antunes, o interesse do investidor estrangeiro em imóveis no Brasil – no período de 2006 a 2008 – recaiu nos segmentos residenciais, corporativos e turísticos, motivados pelas modificações nas regras de alienação fiduciária e securitização de recebíveis imobiliários (ANTUNES, 2008). Do ponto de vista tributário, o Brasil representava uma “terra de oportunidades” devido a não tributação dos dividendos, a não existência de regras mínimas para a capitalização (os investimentos eram realizados apenas através da formação de dívidas e não de integralização do capital) e ausência de maiores regras especiais para investimento estrangeiro em qualquer segmento. Outro fator fundamental para o aumento dos investimentos estrangeiro no ramo imobiliário brasileiro foi o rebaixamento do valor mínimo exigido, de R\$ 200 mil para R\$ 50 mil em 2004.

O conjunto desses fatores – disponibilidade de crédito nacional, investimento estrangeiro no setor, captação em Bolsa e maior diversificação da demanda – permitiu que nos últimos seis anos o setor imobiliário brasileiro alcançasse recordes de produção e investimento não apenas nas regiões Sul e Sudeste, mas também no Norte e Nordeste do Brasil. Enquanto o Sudeste cresceu em valor de obras e/ou serviços 39,05% (2002 a 2007), o Nordeste cresceu 36,47% e a região Norte 48%.

Nos últimos oito anos observados (2001 a 2009), os empréstimos lastreados com recursos da poupança (destinado a pessoas físicas e cooperativas habitacionais) cresceram aproximadamente 20 vezes, alcançando o saldo de R\$ 96,8 bilhões em fevereiro de 2009 (VALOR ECONÔMICO, 2010, p.A14), e se for considerado o volume total de crédito do SBPE chega-se a R\$ 254 bilhões. A ABECIP (2007) esperava alcançar R\$ 1 trilhão em crédito imobiliário disponível até 2020.

1.5. REESTRUTURAÇÃO DO IMOBILIÁRIO

Os dados apresentados nos itens anteriores permitem apontar modificações no setor imobiliário e da construção civil, seja na sua expressividade na economia nacional sobre setores tradicionais, seja na intensidade de novas pontes entre o mercado financeiro e a participação do investimento estrangeiro no setor. Entretanto, isso não se constitui como uma superação do modelo teórico-empírico dado sobre o mercado imobiliário brasileiro, pelo contrário, mas um reforço analítico sobre a produção desigual do espaço por meio de novas segmentações e apropriações do território. Alguns trabalhos analíticos²⁵ sinalizam essas transformações mais sofisticadas que ocorrem sincronicamente ao lado das “velhas” e conhecidas estratégias da produção fundiária e imobiliária nas cidades. Condomínios fechados, loteamentos, expansão periférica da cidade, edifícios verticais, enfim, as formas e tipologias da produção imobiliária não apenas permanecem como tema de debate relevante²⁶ como seu entendimento precisa ser ampliado em diversos contextos (cidades grandes, médias, pequenas, áreas rurais, etc.).

Por outro lado, a observação dessa reestruturação do imobiliário em determinado nível de análise exige a escolha de elementos de investigação que, neste trabalho, passam pela focalização das novas articulações do imobiliário com setores avançados da economia – finanças e turismo. Essa delimitação possui um duplo efeito: potencializa a visualização dos novos riscos advindos da reestruturação seletiva do mercado imobiliário (naquilo que o diferencia do tradicional) e permite a construção de um modelo explicativo que revele a lógica de funcionamento das novas práticas de produção espacial. Mas o que faz a síntese desses dois efeitos? Nesse caso, o mais correto não é falar de um “novo imobiliário”, mas da reestruturação e segmentação do mercado imobiliário, pressionado por elementos de competitividade global que se ajustam (fixam) no local.

Segundo Paulo Cesar Xavier Pereira, a reestruturação contemporânea do imobiliário possui duas abordagens, sendo,

²⁵ Cf. PAIVA (2007), FIX (2007), CARLOS (2005)

²⁶ Cf. SILVEIRA. 2006.

Primeiro, é uma percepção da mudança urbana a partir da dinâmica imobiliária abrangendo um entendimento da especificidade das formas de propriedade, que se funda na valorização imobiliária local, mas que se associa à dimensão global da acumulação pela noção de reestruturação. Segundo é um imbricamento da dimensão social e da dimensão espacial gerando uma unidade por onde se observa o filtro da dinâmica imobiliária e a hierarquia das formas de produção do espaço que toma relevo nos processos socioespaciais da atual relação espaço-tempo. Por último, a reestruturação imobiliária encontra especificidade num particular movimento de valorização do capital e da propriedade imobiliária, que tende a funcionar e a existir como capital, porque essa propriedade associada ao financeiro e à indústria passam a oferecer uma sobrevivência ao capital, capaz de diferenciar e particularizar a sua acumulação com relação ao conjunto de outras possibilidades na atual reestruturação capitalista (PEREIRA, 2006, p.48).

No estudo específico da articulação do imobiliário com o turismo, as duas reestruturações devem estar à mostra, isto é, as linhas de formação e manutenção de uma sinergia entre imobiliário e turismo devem convergir para um modelo explicativo que permita compreender quais vantagens competitivas levariam os dois setores a participarem de um regime comum de valorização do espaço e seu papel na acumulação do capital. Esse circuito integrado e convergente – novamente – não exclui a possibilidade de temporalidades e processos eminentemente locais e é dessa contradição aparente (global-local) que está baseada a sua necessária superação das barreiras físicas, sociais e ambientais para existir no mundo, ao mesmo tempo em que evita a sua perda de valor causada pelos conflitos e contradições engendrados nas práticas sociais (desvalorizando o investimento). Assim, no capítulo seguinte observase-á o turismo em seu papel atual como agente de valorização do espaço, agregando valor ao produto imobiliário. Uma específica reestruturação imobiliária também ocorre fora das grandes metrópoles nacionais.

CAPÍTULO 2. TURISMO, TEMPO LIVRE E VALORIZAÇÃO DOS ESPAÇOS

Ao considerar apenas as últimas três décadas (1980-2010), o turismo se apresentou à análise de diferentes correntes, esquemas, teorias e abordagens oriundas de leituras do mercado ou acadêmicas. Esse crescente interesse no estudo do turismo decorre de sua capacidade em agregar exemplos de identificação ao modelo de acumulação flexível. Poucos setores da economia apresenta tão nítida a interface entre transformações do mundo do trabalho, formação de novas sociabilidades do tempo livre, desconcentração das unidades produtivas e hegemonia do mercado financeiro, entre outros, quanto o conjunto de atividades do terciário chamado de turismo.

Um primeiro impacto é observar, por exemplo, os dados do *World Travel Tourism Council* (WTTC), ao revelar que entre 1995 e 2007, apenas no item Investimento de Capital²⁷, o setor movimentou o total de US\$ 6,40 trilhões, sem considerar gastos pessoais dos visitantes.

Como é possível observar (Figura 05) estes investimentos ocorrem fortemente concentrados no eixo-norte do mundo capitalista desenvolvido (América do Norte e Europa) contra uma baixa aplicação no eixo-sul (América Latina e Caribe). Portanto, até o presente momento, o turismo – mesmo apoiado em discursos francamente otimistas da Organização Mundial do Turismo (OMT) – ainda segue o modelo de concentração norte-norte, embora nos últimos anos a América Latina e Caribe tenham começado um movimento de atração de investimentos estrangeiros. O Brasil, nesse grupo, foi o primeiro em atratividade de investimento e aplicação, passando de US\$ 11,69 bilhões em 1997 para US\$ 18,51 bilhões em 2007 (WTTC).

A capacidade de transformação do território que esses números apresentam – e de tantos outros indicadores da vitalidade econômica do turismo²⁸ – é o que mais nos interessa nesse capítulo. Entretanto, antes de abordar seus efeitos concretos no

²⁷ Inclui os investimentos em equipamento físico para recepção dos hóspedes, infraestrutura de acesso, distribuição e serviços governamentais de suporte. Cf. em: < http://www.wttc.org/eng/Tourism_Research/Economic_Data_Search_Tool/>

²⁸ Há uma literatura técnica/mercado destinada a abordar a chamada Economia do Turismo e seus efeitos. Cf. em Cooper et al (2007) e Carvalho & Vasconcelos (2006). Nos itens seguintes discutimos o conceito dessa economia sob uma perspectiva espacial da valorização.

território é mister compreender a relevância dessa economia do turismo articulada a um modelo de planejamento na estruturação de novas espacialidades – destinos turísticos ou produtos turísticos.

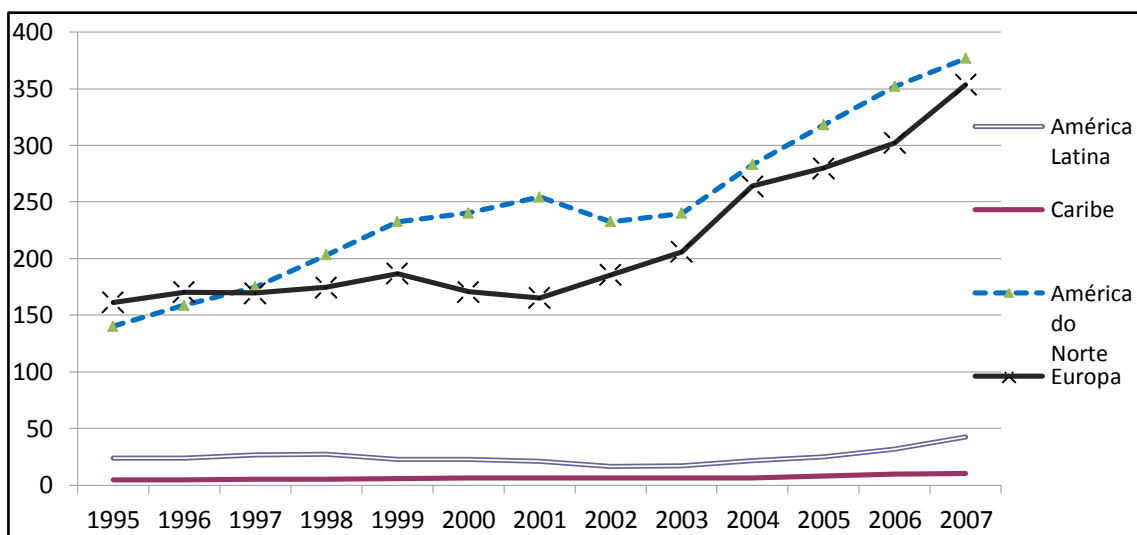


Figura 05 - Investimento de Capital em turismo (em US\$ bilhões)

Fonte: WTTC. Disponível em:

<http://www.wttc.org/eng/Tourism_Research/Economic_Data_Search_Tool/>

Nota: organizado pelo autor

Voltando a Harvey, vemos que “as concepções materialistas do tempo e do espaço são criadas necessariamente através de práticas sociais e processos materiais que servem à reprodução da vida social” (HARVEY, 2009, p.189) o que indica que os meios sociais de reprodução alteram a relação espaço-tempo, seu significado e suas qualidades objetivas. O turismo possui a capacidade de acelerar essas transformações por atuar em uma plataforma de fluxos – de práticas, de pessoas, de dinheiro, de sociabilidades, moda, etc. posto que o “mundo das finanças” precisa de uma base material para se revelar na acumulação, pela incorporação de novas áreas de expansão ou criação de novos mercados consumidores. Se em determinados contextos isso se dá pela formação de “centros globais” de comando financeiro (São Paulo, por exemplo), com uma arquitetura corporativa específica, em outros lugares – no Caribe, no Nordeste brasileiro, no Golfo do México, etc. – esses fluxos se encontram na transformação da paisagem natural e cultural em destinos e produtos para o turismo.

Modificação seletiva, diga-se, ao determinar pontos (pólos, áreas turísticas, zonas de interesse do turismo, entre outros termos) de contato entre esses fluxos e o território. Por fluxos, Manuel Castells compreende “sequências intencionais, repetitivas e programáveis de intercâmbio e interação entre posições fisicamente desarticuladas, mantidas por atores sociais nas estruturas econômica, política e simbólica” (CASTELLS, 2009, p.501), que se manifestam de diferentes maneiras a depender das relações estabelecidas historicamente. “O espaço de poder e riqueza é projetado pelo mundo, enquanto a vida e a experiência das pessoas ficam enraizadas em lugares, em sua cultura e sua história” diz Castells (2009, p.505).

Uma segunda tendência importante da distinção cultural das elites na sociedade informacional é a de criar um estilo de vida em todo o mundo, conseqüentemente substituindo a especificidade histórica de cada local. Assim, surge a construção de um espaço (relativamente) segregado no mundo ao longo das linhas conectoras do espaço de fluxos: hotéis internacionais cuja decoração, do *design* do quarto à cor das tolhas, é semelhante em todo o planeta para criar uma sensação de familiaridade com o mundo interior e induzir à abstração do mundo ao redor (...). Além disso, há um estilo de vida cada vez mais homogêneo na elite da informação, que transcende fronteiras culturais de todas as sociedades: o uso dos *spas* (mesmo em viagens) e a prática do jogging (...). Tudo isso são símbolos de uma cultura internacional cuja identidade não está ligada à nenhuma sociedade específica (...) (CASTELLS, 2009, p.506)

A partir do quadro geral dessas novas relações, o turismo assume uma posição de destaque ao se apoiar na necessidade de atração de fluxos do global ao local, vendendo este último como especial, mas ao mesmo tempo em que o banaliza pela massificação do consumo global. O turismo possui profundas relações com o território, com os recursos naturais, com a alteração das localidades e das sociabilidades envolvidas. É o “braço avançado” da globalização em seus múltiplos sentidos e impactos socioambientais, informacionais e no mundo do trabalho baseado na segmentação da demanda (dando ensejo a diversos tipos de turismo, como Aventura, Ecoturismo, Gastronômico, Sol e Mar, etc.), flexibilidade (introdução de práticas avançadas de gerenciamento de custos, oferta e formação de parcerias no mundo do trabalho) e formação de comportamento sinérgico - atuando como um “sistema turístico” otimizando *inputs* e *outputs* (FONSECA, 1999, p.49).

Nessa estrutura de segmentar, flexibilizar e integrar, o turismo realiza pontes com demais setores econômicos como, em especial, o mercado imobiliário e os setores públicos, seja com a figura das agências estatais de fomento ou nas instituições de planejamento urbano e regional. Essa necessidade decorre, sobretudo, do consumo do território e transformação do espaço em destino/produto turístico. A OMT (apud FONSECA, 1999, p.61) justifica uma maior intervenção do Estado nos temas turísticos devido a três fatores básicos: a) existência de estruturas imperfeitas de competição (afeta os preços); b) a grande maioria de bens turísticos são públicos ou de acesso público (vias, praias, montanhas, patrimônio imaterial e material, etc.); c) alta vulnerabilidade do turismo a efeitos externos e alta capacidade do turismo em gerar externalidades negativas sobre o território.

Assim, nesse capítulo sobre o turismo, o que se pretende destacar não é o turismo enquanto setor econômico em si (gastos, fluxos, embarques e desembarques, etc.) mas as relações de integração e fragmentação que o turismo guarda com o território e a formação de espacialidades novas – destinos e produtos turísticos. Para tanto, abordam-se temas como o tipo de turista, a valorização dos novos espaços turísticos e a formação de sinergias com demais setores econômicos.

2.1. TURISTAS E NOVAS IDENTIDADES

A conceituação e definição do turismo também são campos de possibilidades a depender do enfoque observado. Leiper observa que existem em média três campos dessa definição, sendo uma de ordem econômica (fluxos financeiros e impactos na cadeia macro e microeconômica causados pelo turismo), técnica (coleta de dados sobre as preferências do consumidor, fluxos de viagens, demanda e oferta de produtos turísticos) e holística (temas diversos envolvidos como meio ambiente, sociedade, cultura, etc.) (LEIPER, 1979 apud THEOBALD, 2002, p.32).

Em relação a formação de políticas públicas nacionais e internacionais, desde 1936 definições do sujeito “turista” e da atividade “turismo” são propostas, como forma de melhor precisão e controle sobre seus gastos e movimentos. William

Theobald lembra que a Liga das Nações já conceituava o turista estrangeiro como aquele que “visita um país que não reside habitualmente, por um período superior a 24 horas” (THEOBALD, 2002, p.34). Em 1963, congresso da ONU sobre o tema (que daria origem a Organização Mundial de Turismo - OMT) refinou o conceito colocando que esse visitante deveria estar no país por qualquer motivo, que não fosse remunerado, sendo considerado turista quando sua motivação fosse basicamente lazer, ócio, recreação e visitas familiares desde que ultrapassasse 24 horas de permanência; e Excursionistas aqueles que estariam de passagem pelo local, permanecendo menos de 24 horas e sem pernoite. Com a melhora exponencial dos meios de transportes – principalmente aeroviários – pós 1950, o turismo tem se desdobrado em formas de deslocamento nacionais e transnacionais, envolvendo uma temporalidade que não excede a 365 dias e cuja motivação seja para recreação, lazer ou negócios.

Mas suas possibilidades de definição técnica, econômica ou holística também guardam uma dimensão simbólica de construir para o turismo um papel maior do que apenas o de fluxos de pessoas e bens entre as nações. Exemplo dessa expectativa pode ser vista na chamada Declaração de Manila, de 1980, organizada pela OMT, que coloca o turismo como um elemento fundamental para a paz, prosperidade e desenvolvimento dos povos. De modo geral, a Declaração de Manila parece sobrepor o conceito de turismo ao conceito de lazer, como se este último estivesse contido no primeiro. Valores éticos, morais e espirituais foram atribuídos ao turismo como ponte aos Direitos Humanos, quase uma necessidade estrutural para a formação dos indivíduos e das nações. Para alguns teóricos, como Roberto Boullón, o turismo e a recreação deveriam ocupar uma posição de destaque na capacidade de neutralizar a alienação do trabalho, emancipando o Homem moderno das imposições do cotidiano (BOULLÓN, 2004, p.134).

Entretanto, após pesquisas sobre o tema paz e turismo mundial, Jonh Ap e Turgut Var chegam a conclusão de que “o papel do turismo como fator que contribui para a paz é, na melhor das hipóteses, tênue e não pode aparecer como preeminente nas percepções dos entrevistados, conforme acreditam os defensores do turismo” (AP; VAR, 2002, p.77). Mesmo com todo o esforço de alimentar o simbolismo sobre o

turismo como uma força social libertadora e pacificadora, é no plano do desenvolvimento econômico que o turismo tem se mostrado proeminente e avançado.

Essa identificação do turismo com o lazer relaciona-se com uma das dimensões do tempo liberado do trabalho moderno, pois o núcleo central de toda prática turística é a capacidade de dar um uso ao tempo livre, em diferentes modalidades. Desde o século XIX, lutas e conquistas dos trabalhadores forçaram a liberação de mais tempo em relação ao trabalho, incluindo o direito às férias remuneradas e jornada média de 08 horas semanais²⁹.

O tempo livre se torna uma fração do tempo social moderno, organizado para apresentar também uma funcionalidade própria. Não se trata de ócio pelo simples ócio, ou lazer pelo lazer, mas sim uma atividade dividida em temporalidades e ambientes específicos, isto é, o dormir em um hotel, o almoço em um restaurante, as compras em um shopping, etc. Roberto Boullón, ao refletir sobre as horas livres e obrigatórias, considera que o saldo não consumido pelas atividades obrigatórias (trabalho, estudo, tarefas domésticas, comer, dormir, etc.) permite quantificar esse tempo e, portanto, servir como um parâmetro de estoque de todo o tempo livre demandado pela sociedade contemporânea (BOULLÓN, 2004, p.58). Na distribuição média do tempo moderno, proposta por Boullón, o Homem necessita de 23,8% do tempo para o trabalho, 50,1% para necessidades como comer e dormir e 26,1% para o ócio, sendo que no final do século XIX o tempo gasto no trabalho respondia por 62% do total (BOULLÓN, 2004, p.64). O impacto desses números para a demanda global de possíveis turistas é considerável, ou no dizer de Boullón,

Cerca de 20% (aproximadamente 500 milhões [de pessoas]) saem de suas casas nos fins de semana com a intenção de passar o dia ao ar livre ou consumir algum serviço recreativo na cidade. Como o ano tem 52 semanas, tem-se que, em escala mundial, a demanda recreativa acumulada em um ano é igual a 26 bilhões de pessoas. Essa cifra supera amplamente os 400 milhões de pessoas que fazem turismo internacional e os 528 milhões que integram o turismo interno e colocam em sua verdadeira dimensão as necessidades de dispersão da população mundial (BOULLÓN, 2004, p.68).

²⁹ Em 1948 a Declaração Universal dos Direitos humanos (art. XXIV) é taxativa quanto ao “direito ao descanso e ao lazer”.

Mesmo que a análise de Boullón considere o fluxo de turistas em 1979 (em 2008 o fluxo global foi de aproximadamente 920 milhões de turistas internacionais), a reflexão sobre a proporção entre a disponibilidade de tempo recreativo e seu potencial de utilização no turismo, serve de parâmetro para compreender a expansão das atividades econômicas voltadas ao lazer nas décadas de 1980 e 1990.

Não apenas o tempo livre para recreação, mas também as atividades educacionais e pedagógicas, encontros científicos, congressos e eventos em geral utilizam a infraestrutura voltada ao turismo. A motivação da viagem é o meio que permite ampliar as necessidades básicas – comer, dormir, descansar, etc. – para determinados sentidos, gestos e sensações, ampliando ou reduzindo-as. Não há turismo sem deslocamento e este força o turista a reproduzir em outro sítio essas necessidades e preferências.

O tempo livre não é homogêneo e, tampouco, suas formas de desenvolvimento. Munne (apud ESRICHE, 1995) comenta que existem temporalidades como o psicobiológico, o socioeconômico e o sociocultural. Em relação ao último, seria o tempo gasto pelo Homem em atividades que não possuem uma imposição externa, isto é, o próprio Homem pode efetivar sua recreação independente de exigências do trabalho ou da sociedade. Daí resulta o prazer do controle do tempo, pois as demais temporalidades o escapam. Aqui se percebe o eco da própria essência da liberdade como elemento de conquista e direito. Mas é evidente que se trata de uma liberdade concedida àqueles que estão inseridos no mundo do trabalho, seja como mão de obra, seja como proprietários. É uma liberdade moderna, fordista e democrática (em sentido político), livre para dispor de seu tempo exercendo manifestações de ordem social nos esportes, na cultura, nas artes, na educação comunitária, nos jogos e também no turismo.

Cada manifestação possui seu microcosmo de relações e símbolos, mas todos se ligam a contraposição do trabalho como espaço da obrigação imposta contra a capacidade criativa do ócio. Aqui, segundo Esrliche (1995, p.117), várias dimensões são possíveis: A) a dimensão dos esportes (o jogo, a competição aliada ao relaxamento e a diversão, prática antiga e fundamental ao sentido de humanidade) na modernidade assume um elemento relacionado à saúde física e mental, prática de cunho civilizador,

chegando até mesmo a ser imposto aos jovens em sua formação educacional; B) dimensão criativa – seria o ócio defendido por Domenico De Masi com o desenvolvimento de novas capacidades; C) Dimensão festiva – pensar na festa primeiro em família e depois em sua extrapolação comunitária; o encontro é o principal, a troca de memórias, o pertencimento ao grupo e as mesmas significações. Daí pode decorrer para a própria territorialidade desse pertencimento da tribo, grupo, bairro, cidade até o país inteiro (como no Carnaval); E) dimensão solidária - quando a ação do tempo livre se dá na forma de altruísmo, para o vizinho ou indivíduo anônimo, em ações de ajuda; F) dimensão de bemestar – dá conta das ações feitas para gerar alguma forma de prazer ou contentamento pessoal pela aquisição de uma experiência, objetos ou sensações saudáveis. Normalmente nessa dimensão o turismo se mostra de modo mais nítido, ao vender a ideia de gozo e fruição ao se deslocar no espaço.

A ênfase de tais dimensões pode ocorrer de múltiplas formas, a depender dos condicionantes sociais, econômicos, culturais, religiosos, políticos, etc. que esse Homem está inserido. Em um país em guerra civil, por exemplo, a dimensão da solidariedade não é apenas importante, mas vital para a manutenção da própria vida biológica e comunitária; em outro país com excedente de riquezas e em tempos de paz, a ideia de bem-estar é mais forte, associada ao consumo de serviços. Nesse sentido, o tempo livre e a utilização de suas dimensões possuem a capacidade de revelar os processos de reprodução social tanto quanto as relações de trabalho, embora com diferentes especificidades relacionadas com uma faixa específica da população (renda, cultura, interesses religiosos, etc.). A transformação do tempo livre (livre do trabalho ou da rotina imposta) em direito ao lazer (inclusive nas leis constitucionais) foi a primeira etapa da definição de uma nova necessidade de satisfação do Homem; daí a organização das diferentes dimensões onde este pode escolher “gastar sua liberdade” de modo mais apropriado. O Mercado (ambiente das trocas) compreendeu que a própria liberdade e prazer podem ser quantificadas na forma de serviços e comodidades e, assim passou a organizar sua cadeia econômica de equivalentes – nessa o turismo apresenta-se não como um Setor (que organiza cadeias dependentes funcionalmente) mas como um feixe de atividades ora ligadas em sua estrutura, ora relacionadas apenas tangencialmente.

Dessa maneira pode parecer que o ócio e suas dimensões são invenções modernas, fato este errôneo. O gosto e gasto do tempo livre dos monarcas, aristocratas, reis e príncipes, com seus eventos de caça e suas casas de campo, há tempos se constituíam privilégios de uma estreita faixa social que tinha isso como advindo do Direito Divino. A luta pelos Direitos Humanos pela igualdade, pela segurança e garantias laborais forçaram a massificação da ideia de descanso e lazer para todos, de forma democrática. As lutas dos trabalhadores, por sua vez, forçaram um caminho pelo fordismo (baseadas no acesso às massas) e as legislações nacionais passaram a incorporar o tempo livre como intervalo fundamental aos inseridos em sua lógica de reprodução social.

Mas nos lembra Francis Wolff que uma coisa é a liberdade política (o regime que me permite ir e vir) e a outra coisa é a justiça social (a capacidade econômica de decidir ir ou vir) que revela a liberdade material, ou melhor, as condições materiais da liberdade; “ser livre é fazer o que depende de si” (WOLFF, 2002, p.17). A liberdade no esteio da modernidade é uma liberdade individual, restringida pelos Direitos de pertencimento e igualdade. Decorre da liberdade individual o tempo livre (até as crianças ganharam o direito de ter tempo livre) a ser gasto pelo indivíduo.

São do corolário liberdade, trabalho e propriedade privada que decorrem os contratos sociais modernos não para abolir os privilégios da religião ou da aristocracia, mas para demarcar que a todos seriam estendidas tais possibilidades, organizados agora pelo Estado. Daí a passagem do individual para o coletivo ocorrer gradualmente de setores específicos (eco dos antigos privilégios) para a coletividade, independente de etnia, gênero ou poder econômico. A liberdade política se fez antes da justiça social. (MARÉS, 2002).

Domenico De Masi observa que a transição do fordismo para o pós-fordismo resultou também na liberação de mais tempo livre, primeiro nas sociedades de economia avançada depois no restante das sociedades capitalistas. A definição de pós-industrial de De Masi refere-se a produção de bens imateriais e sua relevância atual – serviços, símbolos, informações, comunicação e valores intangíveis. O capital transforma a própria ideia de ócio em possibilidade de novos negócios, serviços e produtos a partir da homogeneização dos gostos e preferências. “O ócio ganha espaço

no mundo frenético dominado pelos negócios, transformando-se, por sua vez, num bom negócio; a estética ganha terreno no mundo opaco atormentado pelo pragmatismo, transformando também em *business*” (DE MASI, 2003, p.15). O quadro 01 resume as principais alterações do consumo pós-fordista e seus impactos no turismo contemporâneo, proposta por Lash e Urry.

Consumo Pós-fordista	Impactos no turismo
<i>Consumidores com maior poder de decisão e produtores atentos as variações do perfil de consumo</i>	Rejeição a formas repetidas de turismo de massa e busca por diversidade
<i>Grande volatilidade no consumo</i>	Pouca repetição de visitas e pulverização de sítios e atrativos turísticos
<i>Aumento da segmentação de mercado</i>	Multiplicação de tipos de feriados e busca por novo estilo de vida
<i>Crescimento no número de consumidores</i>	Muito mais informação disponível sobre alternativas de descanso e lazer na mídia
<i>Desenvolvimento de muitos produtos (com ciclo de vida mais curto)</i>	Retorno rápido do turista (baixa permanência)
<i>Crescimento de práticas “não massificadas”</i>	Crescimento de turismo de baixo impacto, exclusivos, eco-turismo, etc.

Quadro 01 - Relações entre consumo no Pós-fordismo e Turismo

Fonte: Lash; Urry (1994, p.274) apud MOWFORTH; MUNT, 2006, p.22.

Tal como está, essa sociedade global parece imersa em uma segunda natureza que aponta para uma globalidade esquizofrênica, ao mesmo tempo anulando o espaço pela tecnologia empregada na compressão do tempo e ampliando o fosso social entre as pessoas, por meio da reprodução do capital. A alteridade envolvida, como pressuposto básico de nossas relações culturais, passa a ser dominada por necessidades de encaixe em uma “sociedade em rede” que se prende cada vez mais ao se debater (CASTELLS, 1999). Mas de uma forma diferente, a necessidade de se colocar no lugar do Outro, para reconhecer a diversidade, encontra, como, aliás, sempre encontrou no debate sociológico, enormes desafios. Nesse sentido, esclarece N. Gusmão que,

Se no passado o outro era de fato diferente, distante e compunha uma realidade diversa daquela do meu mundo, hoje, o longe é perto

e o outro é também um mesmo, uma imagem do eu invertido no espelho, capaz de confundir certezas, pois, não se trata mais de outros povos, outras línguas, outros costumes. O outro hoje é próximo e familiar, mas não necessariamente é nosso conhecido (GUSMÃO, 1999, p.44 apud ZANELLA, 2005, p.100).

O esgarçamento do mundo leva consigo o esgarçamento da alteridade para limites que não mais define o outro como oposição simples ao eu, mas o outro como uma possibilidade diversa de se localizar em qualquer lugar, inclusive dentro do local, como oposição ao global. Isso só se tornou possível – em uma perspectiva histórica – por meio das transformações nas relações que envolvem a redefinição dos papéis sociais dentro da estrutura produtiva contemporânea. Nessa perspectiva, alteridade e identidade são constituídas por enunciados relacionados com a mediação das atividades e, se assim for, estas são mediadas pela técnica, pelo capital e pela divisão do trabalho. Os signos dessa sociedade são construídos a partir de mediações sociais historicamente definidas, não apenas psicologicamente inatas, ou melhor,

Considerados como instrumentos psicológicos, Vygotski (1991) refere-se aos signos como ‘...dispositivos sociais para o domínio dos processos próprios ou alheios’ (p. 65), como instrumentos que reorganizam a operação psíquica na medida em que possibilitam a regulação da própria conduta. Permitem, assim, a inserção do homem na ordem da cultura e o estabelecimento de relações qualitativamente diferenciadas com a realidade: ao invés de diretas e imediatas, estas passam a ser mediadas pelos signos, pela cultura (ZANELLA, 2005, p.101).

A não necessidade de pertencer a um local para formar uma identidade contraria os próprios fundamentos da noção de pertencimento, levando a criação de um tipo de cidadania múltipla, transnacional. No plano geral, a possibilidade de “desenraizamentos” toma fôlego teórico e empírico com a globalização e a ampliação da capacidade individual de pertencer/apossar de frações diversas de território, alterando a noção de comunidade. Entretanto, parece cada vez mais claro que o rebatimento desse plano teórico geral não ocorre sem conflitos, mediações, crises e confrontos entre a apropriação do meio físico por diferentes culturas. Ou melhor,

Con la globalización, los lugares no desaparecieron, junto a la desterritorialización se produjo una reterritorialización: ya sea el

despliegue infinito y con frecuencia monstruoso de la ciudad mundo, ya sea el repliegue de la ciudad global o de la ciudad étnica (MONGIN, 2006, p.275)

Segundo Liszt Vieira (2001), reforçando teoricamente essa perspectiva aberta pela globalização, o cruzamento das implicações econômicas, ambientais, culturais e sociais da transnacionalidade possuiria a capacidade de formação de tipos de “cidadãos globais”. Um primeiro é formado pelos indivíduos que pensam os problemas do mundo de modo holístico, global, seja nos aspectos do meio ambiente (“um mundo sem fronteiras”), seja na luta pela paz mundial ou pela igualdade econômica irrestrita. Um segundo tipo identifica-se com a base produtiva essencial da globalização, isto é, as finanças e a tecnologia; são os homens e mulheres de negócios que atuam em todo o mundo, viajando sem cessar para fechar acordos, abrir empresas, comprar terras e investir em ações. O terceiro tipo é formado pelo conjunto de funcionários de instituições de atuação global que trabalham na implementação de políticas de difusão de conceitos, estratégias, planejamento ou fomento, alinhados a temáticas definidas *a priori* no contexto internacional. Aqui se destacam os analistas e consultores dos bancos internacionais de financiamento de obras e projetos, organizações não-governamentais e de ajuda humanitária. O quarto tipo é formado pelos sujeitos que se situam em um novo arranjo supranacional como a União Européia, sujeitos estes que se consideram cidadãos nacionais e europeus. O quinto tipo decorre de uma militância transnacional decorrente dos movimentos sociais reivindicatórios dos anos de 1980, como ativismos de gênero, direitos humanos ou pela “defesa da Amazônia” (VIEIRA, 2001, p.251-252).

A possibilidade de ampliar a grade de tipos parece iminente. Os tipos acima são caracterizados não exatamente pelo seu deslocamento espacial, mas pela sua percepção de identidade como não contida pelo local. Essa visualização da cidadania enquanto conceito transnacional implica na decorrência de vários outros subtipos que revelariam assim as reais possibilidades empíricas da existência de um cidadão global, isto é, os diferentes graus de não pertencimento a uma determinada localidade. Por exemplo, o tipo “homem de negócios” atua em uma lógica de fluxos mas seus resultados efetivos são medidos por algum ponto fixo, local ou nacional, do mundo. A

sua continuidade enquanto cidadão global está condicionada não a sua identidade própria, mas ao papel funcional que cumpre em determinado esquema de gestão.

Não é objetivo deste trabalho ampliar o debate, mas sim especificar para o turismo seu papel neste tema. Em que tipo, considerando a abordagem acima, o turista poderia ser enquadrado? Pela decorrência do conceito básico do turismo e do turista todo aquele que se desloca espacial e temporalmente pode, nas diferentes motivações, ser enquadrado nas estatísticas turísticas, seja o consultor da ONU que visitou o país por uma semana, ou o ambientalista que realizou um projeto social ou um representante de vendas de *software* em passagem rápida de dois dias em determinada cidade. Por outro lado, a motivação de prazer, lazer e divertimento não teria capacidade de formar uma cidadania, na medida em que não implica necessariamente um envolvimento de pertencimento com o mundo ou com as múltiplas localidades.

Jacques Lévy (2008) não recorre a tipos, mas pensa em termos de uma imbricação entre alteridade e identidade (alteridentidades). Como exemplo, citando Michel Lussault, Lévy lembra do Tsunami de 2004 na costa asiática, quando não apenas os turistas que estavam nas localidades foram afetados (física e emocionalmente) mas também todos aqueles “turistas potenciais” que poderiam também estar lá, identificando-se de modo inédito com as vítimas (não apenas por compaixão humanitária mas também pela sensação de que *realmente* poderia ter acontecido com ele). A partir desse exemplo, Lévy afirma que “as identidades individuais não podem, portanto, ser vistas como pequenos objetos incluídos numa caixa grande. Precisam ser consideradas camadas de espaço organizadas e orientadas, com dinâmica própria” (LÉVY, 2008, p.21), camadas de situações específicas que redefinam o conceito de “aqui” e “ali” na medida em que a conexão entre os diversos lugares se dá no ambiente da globalização, em um determinado sistema de compressão do espaço-tempo.

A questão que volta a se apresentar é quem orienta o sistema de compressão espaço-tempo? Se respondermos que nesse caso não há um agente específico e sim um conjunto de situações sócio-econômica-culturais (globalização) obtém-se um campo unidimensional onde os habitantes do “aqui” e “ali” realmente podem alcançar

status transnacionais de fluidez. Mas se observarmos mais de perto, aqui utilizando o turismo-turista como foco, ver-se-á que o discurso sobre a identidade parte do privilégio dado a alguns atores sociais específicos que conseguem inflexionar o espaço-tempo para seu proveito exclusivo. O turismo, por sua vez, trabalha na dimensão de conceder uma experiência única ao indivíduo oferecendo um produto direto da sua “fonte exótica”, mesmo que isso implique na completa sublimação das demais experiências envolvidas no lugar. É uma partição do lugar turístico (destino) orientada ao consumo por um sistema de produção ordenado pela necessidade da acumulação do capital. É nesse sentido que S.Britton relaciona turismo, consumo do espaço e capitalismo como sendo formado por,

a) those economic activities geared to producing and selling travel and tour products; b) the social groups, cultural features, and physical elements which are incorporated into travel and tourism products as attractions; and c) agencies for regulating the commercial behavior and social externalities associated with such production. There are several dimensions to the character and organization of the system. It is simultaneously a mechanism for the accumulation of capital, the private appropriation of wealth, the extraction of surplus value from labour, and the capturing of (often unearned) rents from cultural e physical phenomena (especially public goods) which are deemed to have both a social and scarcity value. Companies, governments, and class and nonclass social groups – each identified with specific territories (destinations) – compete for the rents to be obtained from the construction and selling of experiences and places to would-be tourists. This production system is not exclusively capitalistic, however; it will incorporate elements of the house-hold and simple-commodity economy in order to enhance the qualities of an attraction, and hence accumulation. Conversely, there are many self-reliant tourists (in fact distinct market segments) which consciously attempt to avoid the formal tourism production system by selecting their own itinerary, accommodation and transport: these are tourists Leiper classifies as having ‘a low index of industrial dependency’ (BRITTON, 2004, p.143).

A proposta de sistema produtivo para o turismo de Britton auxilia na compreensão do turismo como um sistema de exploração, principalmente no caso de países do terceiro mundo. Isso ajuda a explicar o fato de que, por exemplo, os roteiros e cruzeiros turísticos previstos para o Haiti, lado norte da ilha, não tenham sido seriamente afetados pelo terremoto que devastou sua capital em janeiro de 2010. Os turistas continuaram a chegar aos hotéis e *resorts*, mesmo com a tragédia humanitária

a poucos quilômetros³⁰. Qual conexão entre lugares está em jogo nesse exemplo? Que relações permitem o consumo do lugar turístico descolado de uma percepção básica dos acontecimentos reais? Nesse caso, a identificação com o “outro” não ocorreu de modo automático, embora nesse mesmo momento diversos outros navios de ajuda humanitária tenham aportado no Haiti, estes sim relacionados com uma rede global de comunicação e mídia que rapidamente transformou o drama local em urgência global.

Exemplo dramático, o terremoto do Haiti expôs as contradições do debate local-global a um nível concreto além de revelar a face perversa do consumo das destinações turísticas e seu papel no sistema econômico do turismo ou no dizer de Ulate “El turismo recoloca en un plano específico el grado de desarrollo de una sociedad, desnuda el subdesarrollo de otras y testifica, a veces con particular crudeza, las desigualdades internas que caracterizan a un país o una región” (ULATE, 2006, p.16). Faz-se necessário compreender, nesse sentido, de onde emerge a força transformadora do turismo do indivíduo até o território.

2.2. TURISMO: O QUE ENVOLVE E O QUE É ENVOLVIDO

As atividades turísticas têm se constituído nos últimos 30 anos, em escala global, como um feixe de relações econômicas e culturais presentes em diferentes contextos geográficos e realidades sociais. Sua capacidade de dispersão global, inserção produtiva e exploração dos territórios têm ampliado o debate teórico (geográfico e sociológico, principalmente) sobre seus efeitos socioespaciais. Desses estudos e análises compreende-se que parece não haver um limite preciso na capacidade do turismo em envolver regiões, cidades ou espaços naturais com o objetivo de ampliar o “ciclo de vida” dos destinos (figura 06), recuperando assim uma noção ecológica notabilizada por Richard Butler.

³⁰ Cf. em: <<http://noticias.uol.com.br/especiais/terremoto-haiti/ultnot/2010/01/20/ult9967u127.jhtm>> acessado em 20 de janeiro de 2010.

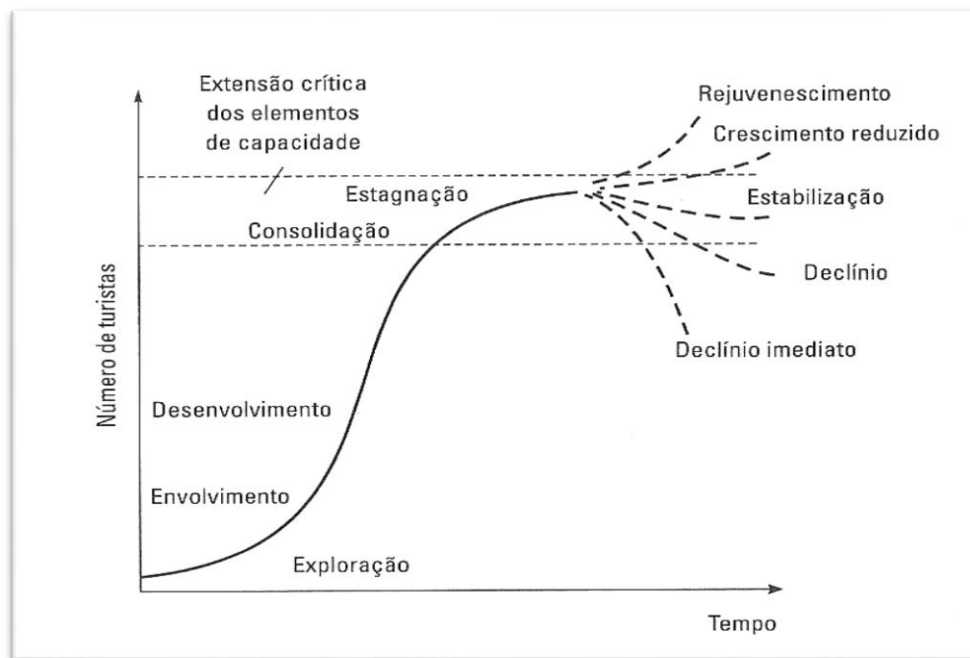


Figura 06 – Ciclo de vida do destino turístico, por Butler.

Fonte: Douglas Pearce (2003, p.48)

Primeiro é importante frisar que nos manuais e coletâneas sobre a atividade do turismo³¹, “destino” é o lugar onde efetivamente o turista passa seu tempo, usufrui das comodidades e utilidades das atrações, quando está longe de casa. A escala geográfica desse destino modifica-se de acordo com a dispersão/concentração dos atrativos (praia, montanha, parque, centro histórico, museu, etc.) relacionados com os diversos motivos de escolha (cultural, natureza e lazer, saúde e família, etc.). De acordo com Butler, esses destinos possuem um ciclo de desenvolvimento em estágios, que vão desde a exploração inicial (descobrimento), passando por desenvolvimento, consolidação, estagnação e declínio ou, no caso de uma ação de reestruturação, em rejuvenescimento. Como modelo, o ciclo de vida simplifica e uniformiza conjunturas bastante diferentes (por exemplo, permitiria compreender a vitalidade de uma cidade como Barcelona e de uma praia semi-ocupada no Nordeste brasileiro), levando à distorções de toda a ordem. Entretanto, o seu relativo “sucesso” na gestão empresarial turística deve-se pelo fato de permitir tratar esses destinos como um produto, cuja lógica de lançamento comercial, *marketing*, distribuição e avaliação é francamente

³¹ Ver, por exemplo, Cooper, 2007.

inspirada nos modelos de produção fordista, reestruturados para o regime de acumulação flexível.

Considerando tais aspectos, na definição das estratégias de ampliação da atividade turística por diferentes destinos, os produtos gerados possuem um período de vida baseado na capacidade desse espaço em manter uma curva ascendente de lucratividade enquanto é consumido. Sua crise, ou necessidade de superação enquanto negócio (desvalorização crescente do destino/produto) determinará sua continuidade ofertada a uma determinada demanda. Em tal dinâmica de valorização e desvalorização, não está apenas implícita certa “naturalização” das condições sociais que produzem o turismo (enquanto atividade econômica) em dada localidade, mas fundamentalmente insurge o próprio debate sobre a quem cabe determinar a produção desse espaço para um determinado consumo.

O fetiche do turismo enquanto atividade que “descobre” um lugar remonta a um determinismo da “vocalização” econômica do destino, alinhando os demais setores sociais a produzir, consumir, implementar e fomentar produtos turísticos. Daí a expressão “urbanização turística” responder por uma determinada formação de infraestrutura, serviços e comércios voltados especificamente para atender a essa necessidade. Daí também o Planejamento Turístico como base para o desenvolvimento econômico de várias localidades/destinações no mundo, estimulado por organizações internacionais como BID e BIRD. Esse contexto levou a uma formação de debates teóricos sobre o turismo ser uma alternativa a inserção das localidades na economia global, por um lado, e do turismo como a face mais aguda da acumulação do capital na contemporaneidade, ao lado do setor financeiro e da indústria de entretenimento. Diz Arlete Rodrigues que “o fetiche da mercadoria ‘turismo’, ou natureza comercializada, é ainda mais acentuado que em outras mercadorias de consumo coletivo” (RODRIGUES, 1999, p.61) devido ao fato de que ao vender a natureza (o atrativo turístico) na verdade o que se está comercializando é o serviço prestado tendo como lastro a qualidade ambiental/cultural do sítio. Nisso, há uma lógica de recuperação dos investimentos feitos na infraestrutura de apoio criada, mesmo que isso leve a uma saturação do ambiente e do sítio, tornando a mercadoria natureza efêmera e fugaz. Pelo viés proposto por Rodrigues, compreende-se que o

ciclo de vida proposto por Butler esconde, na verdade, os diversos impactos socioambientais advindos da exploração do espaço pelas atividades.

As análises críticas ainda se apóiam na característica múltipla do turismo em se apresentar revestido em novas formas de relação capital-trabalho, revestida pela flexibilização e desregulamentação econômica, pelo uso intensivo do *marketing* e da informação e pela singularidade do produto turístico que só pode ser consumido no mesmo local em que é produzido. Essa necessidade de fixidez dos produtos do turismo ensejou expectativas de um novo momento às localidades que passariam a competir de modo efetivo na dinâmica global, não apenas como bases geográficas da produção (por exemplo, instalação de fábricas multinacionais), mas como espaços de consumo direto, capturando rendas disponíveis pelo mundo. Por outro lado, observa-se nesse mesmo consumo do espaço local submissão a lógica de acumulação do capital alinhado a interesses externos sejam estes regionais, nacionais ou internacionais. O turismo exacerba esse debate local-global de maneira bastante nítida, talvez de modo mais dramático do que em outros setores, como reflete Ana Fani A. Carlos,

A indústria do turismo transforma tudo o que toca em artificial, cria um mundo fictício e mistificado de lazer, ilusório, onde o espaço se transforma em cenário de espetáculo para uma multidão amorfa mediante a criação de uma série de atividades que conduzem a passividade, produzindo apenas a ilusão da evasão e desse, modo, o real é metamorfoseado, transfigurado, para seduzir e fascinar. Aqui o sujeito se entrega às múltiplas manipulações desfrutando a própria alienação e a dos outros (CARLOS, 1999, p.26)

Nessa transformação artificial da natureza a formação de espaços diferenciados e exclusivos, privados e setorizados, é fundamental para garantir ao turista a sensação de estar no lugar, mas não se envolver com ele. O lugar da sensação, da fotografia, da lembrança festiva denota uma ausência de identidade.

2.3. APROXIMAÇÕES ENTRE NATUREZA E TURISMO

As reflexões acima se prestam menos ao debate continuado no campo da Antropologia ou Sociologia, e mais como ponto de partida para a compreensão das necessidades simbólicas da atividade do turismo e seus efeitos no plano social. Um primeiro ponto dessa partida é considerar que a percepção do eu e do outro (pelo viés da Cultura), está imbricado pela noção de local e global (pelo viés da Geografia). Lançar mão dessas noções é colocar o turismo em uma perspectiva teórica que auxilia a compreensão dos efeitos territoriais dessa atividade no contexto contemporâneo da produção socioespacial nos territórios, principalmente ao consumo das destinações litorâneas (turismo de “sol e mar”).

Mas antes disso deve-se, de maneira abreviada, considerar três dimensões que laçam o viés da Cultura com a geografia do turismo, e atribuir aos mesmos papéis orientados aos nossos objetivos; o primeiro é a Natureza (representando o papel da destinação), a economia do turismo (que aqui representa o capital) e o turista (representa o Homem). A função dessas representações é evitar atribuir ao turismo uma capacidade autônoma de transformação que exceda a sua realidade, isto é, evitar atribuir ao turismo (enquanto feixe de atividades historicamente determinadas) uma força independente das relações naturais, econômicas e humanas que o orientam. De modo objetivo, o turismo “faz sentido” ao nosso trabalho, enquanto exigência do capital em ampliar sua reprodução, revolvendo nesse giro as necessidades humanas e a própria Natureza.

O papel da Natureza é duplo. Tanto na sua forma primeira quanto no que Neil Smith (1988) desenvolve como “segunda natureza”. A ideia básica dessa separação reside no fato de esclarecer que em uma sociedade baseada na troca, na divisão do trabalho e no uso intensivo da técnica, a natureza se transforma ao mesmo tempo em que o Homem evolui socialmente. Smith nos lembra que desde os pensadores antigos, há uma clara percepção que o trabalho altera a natureza, pois segundo Cícero,

Vemos como a evidência de nossos sentidos conduz às invenções da mente, que são, então, moldadas pela mão do artesão, a fim de satisfazer a todas as nossas necessidades e nos manter seguros, com

abrigo e roupa, nos dar cidades, muros, lares e templos. (...) Represamos os rios para orientá-los a nosso bel prazer. Pode-se dizer que com nossas mãos tentamos criar uma segunda natureza no mundo natural (CÍCERO apud SMITH, 1988, p.83).

Elementos naturais colocam-se submetidos ao trabalho e este ao capital, transformado-o em essência social da segunda natureza, sendo que “a relação com a natureza acompanha o desenvolvimento das relações sociais e, na medida em que estas são contraditórias, também o é a relação com a natureza” (SMITH, 1988, p.83). Com o desenvolvimento desigual do capitalismo, as diferenças entre a primeira e a segunda natureza alcançam a própria necessidade de acumulação primitiva e continuada do capital, nivelando-as. Esse mecanismo coloca toda a vida coletiva (real ou simbólica) sob o domínio da exigência da produção de valores excedentes, seja açambarcando a primeira natureza (domínio concreto da terra, dos rios, das florestas, dos minerais, etc.) ou a segunda (a cultura, a técnica, as relações sociais, etc.). “Na busca do lucro o capital corre o mundo inteiro. Ele coloca uma etiqueta de preço em qualquer coisa que vê, e a partir dessa etiqueta de preço é que se determina o destino da natureza” (SMITH, 1988, p.94).

Assim, o capital transforma a segunda natureza e submete os elementos naturais a urgência por valorização; as áreas rurais devem ser alcançadas pela técnica, seja na produtividade do campo a uma taxa média de lucro mundial (*commodities*), seja para expansão da urbanidade na produção imobiliária, seja na construção de espaços para consumo internacional (*resorts*). Os rios, florestas e montanhas não são apenas elementos naturais, mas “ativos ambientais” que precisam estar conectados a algum uso, concreto ou simbólico; as praias, os oceanos, as dunas deixam de estar ligados por uma ecologia única, mas tornam-se parcelas apropriadas para lazer, ócio e prazer em segmentos de turismo de massa, turismo exclusivo, ecoturismo ou de luxo. O Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA) destaca que o turismo, embora com seus ganhos econômicos, representa um risco a mais à natureza, pois,

Provoca importantes câmbios en el uso del suelo de las zonas costeras. Muchas zonas costeras rurales están experimentando un cambio gradual de la dependencia sobre pesquerías y agricultura

locales hacia la provisión de servicios turísticos y actividades conexas (PNUMA apud CORDERO ULATE, 2006, p.89).

Partindo da reflexão sobre o papel da natureza sob o capitalismo, emerge em Milton Santos a noção de “meio técnico-científico-informacional” (SANTOS, 1999). Essa noção é importante, pois aproxima o entendimento sobre o controle da natureza com a categoria espaço, definida na obra de Milton Santos (1999), que agrega a informação como elemento fundamental no processo de transformação dos territórios que, “requalificados, atendem aos interesses dos atores hegemônicos da economia, da cultura e da política e são incorporados plenamente às novas correntes mundiais. O meio técnico-científico-informacional é a cara da globalização” (SANTOS, 1999, p.191). Quanto mais alterado é o território por esse meio, mais especializado se torna e assim a exigência por mais circulação dos fluxos de capital se dão também de modo qualitativo. Diz Santos (1999, p.192) que, “alguns lugares tendem a tornar-se especializados, no campo como na cidade, e essa especialização se deve mais às condições técnicas e sociais que aos recursos naturais”.

O turismo é um dos setores do capitalismo avançado que podemos atribuir, à luz de Smith e Santos, um papel fundamental tanto da primeira quanto da segunda natureza. A subordinação do meio natural ao meio técnico-científico-informacional, o esquadrinhamento do Globo em fatias georreferenciadas, as imagens de satélite e sua distribuição na *Wide World Web* são algumas das possibilidades de ampliar a informação sobre o meio natural, ao mesmo tempo em que coloca esse meio sob a necessidade de uma valoração. Os roteiros turísticos são feitos alhures, marcados pelos sites de comercialização e redefinidos por agências de viagem localizadas em diferentes partes do mundo. Ao local caberá receber essa definição individual e comercial, absorver os impactos de uma demanda externa que, até então, não conhecia. Voltando a lembrar Milton Santos:

Agora, os atores hegemônicos, armados com uma informação adequada, servem-se de todas as redes e as utilizam de todos os territórios. Eles preferem o espaço reticular, mas sua influência alcança também os espaços banais mais escondidos. Eis por que os territórios nacionais se transformam num espaço nacional da economia internacional e os sistemas de engenharia mais modernos, criados em cada país, são mais bem utilizados por firmas

transnacionais que pela própria sociedade nacional (SANTOS, 1999, p.194).

Por esta perspectiva teórica, a Costa Azul ou Branca no Mediterrâneo estará submetida a mesma lógica de valorização espacial que uma praia semiocupada no litoral da Bahia ou do Ceará. A diferença entre esses dois espaços estará na quantidade de capital investido e seu comprometimento a uma taxa de retorno qualquer. O fato da praia semiocupada ainda não produzir tal taxa de retorno deve-se menos a sua distância física e mais a um estoque de terra (similar ao “exército de reserva de lugares” segundo R.Walker, citado por Milton Santos (1999, p.198) destinada ao turismo que é, gradualmente, consumido pelo circuito de valorização do capital. Tal estoque de terras (físico ou virtual) receberá mais ou menos investimentos, conforme a disponibilidade desse capital girar na economia do turismo. Isso leva a certa “produtividade simbólica” dos espaços naturais, tão voláteis quanto o capital financeiro, pois é compreendida como um ativo, isto é valoriza, desvaloriza e revaloriza. Isso dá sentido ao modelo de Richard Butler sobre um possível ciclo de vida das destinações turísticas, não pelo viés funcionalista do negócio turístico em si mas devido ao fato de que esse destino turístico estar orientado por lógicas de recuperação do investimento capitalista, seja de pequeno, médio ou grande porte.

Mas esse processo não ocorre sem interferências, pois o espaço concreto está repleto de relações historicamente construídas, de conflitos e lutas (mais ou menos) balizadas por formas “pré-turísticas” de apropriação. O turismo, ao possuir forte impacto local, se apropria não apenas do espaço físico, mas também simbólico e natural e,

en la medida en que dentro de estos territorios subsisten comunidades locales más o menos complejas, la lucha de clases se expresa entonces como una lucha por el control físico de esos territorios y de los recursos humanos y los servicios (CORDERO ULATE, 2006, p.119)

O Estado, por meio das políticas públicas e instalação de infraestrutura, possui também forte capacidade de interferir no desenvolvimento do turismo local, seja agravando os impactos (instalação de equipamentos urbanos em áreas naturais) ou minimizando-os, por exemplo, pela implantação de unidades de conservação natural e

regulando o uso do solo. Nesse sentido, o relacionamento entre natureza e turismo atua no campo físico (impactos ambientais nos recursos), social (meios coletivos de utilização do espaço *versus* apropriação privada) e econômico (o capital penetra – pelo turismo – em diversas escalas geográficas pela valorização da natureza enquanto ativo). As contradições existentes nessas três esferas de relacionamento, entretanto, dão-se como epifenômenos de um painel maior, acirrado nas últimas duas décadas pela nova economia do turismo.

2.4. ECONOMIA DO TURISMO

O avanço do turismo como tema mais econômico do que cultural tem tornado esse conjunto de atividades a “ponta de lança” do desenvolvimento de localidades, regiões e até nações inteiras. A relação entre a riqueza gerada pelas atividades do turismo e o Produto Interno Bruto destes, desde os anos de 1980 e especialmente nos anos de 1990, tem se dado basicamente em dois eixos: o aumento de competitividade entre as empresas dos setores envolvidos – que buscam ampliar a oferta para abarcar novas demandas – e pelo aumento de competitividade entre os territórios – que buscam atrair o maior número possível de turistas por meio da promoção em *marketing* e implantação de infraestrutura. Os dois eixos são complementares, embora sejam guiados de forma diferente a depender do grau de consolidação das estruturas sociais, econômicas e culturais do território ou do Estado/Nação. Por conseqüência, os benefícios (bônus) e riscos (ônus) da atividade turística sobre um dado espaço geográfico irão depender da capacidade de reação desse território a uma dinâmica intensiva de utilização dos recursos existentes, sejam eles naturais, construídos ou simbólicos.

A partir do final dos anos de 1980, o mercado financeiro norteamericano começa a investir em turismo, especificamente na produção de hotelaria em diversas partes do mundo. Segundo Buades (2006) esse investimento decorreu como diversificação do próprio mercado imobiliário que apresentava problemas de valorização nos Estados Unidos, além de depreciação do dólar. Investir em hotéis

parecia naquele momento uma saída estratégica para evitar os riscos acumulados no imobiliário em algumas crises pontuais nos anos de 1970 e 1980.

Para o turismo isso representou um fluxo financeiro revigorante, pois sua capacidade de ampliação por compra de terra e imobilização do capital estava muito restrito, conforme assevera Buades:

La provisión de capital para la expansión hotelera daba, pues, un doble dividendo: la burbuja inmobiliaria sumada a la fácil repercusión de la inflación a través de los altos precios de las habitaciones proporcionaba pingües beneficios a bancos, fondos financieros y constructoras, mientras que permitía a los hoteleros poner en marcha planes de expansión impensables poco tiempo antes. Esta colaboración entre mercados financieros y hostelería impulsó la productividad, obligó a mejorar los sistemas de gestión ante la necesidad de presentar a corto plazo rendimientos palpables al inversor externo y dio alas a una expansión inaudita de la oferta hotelera (BUADES, 2006, p.46)

Esse movimento do capital norteamericano ensejou, no início dos anos de 1990, a atração de capitalistas da Europa e Ásia, não apenas na construção de hotéis mas na implantação de *resorts* e *flats* em diversas regiões do planeta. Isso significou uma intensificação dos investimentos estrangeiros no turismo internacional, embora desde os anos de 1960 ocorressem fluxos como esse na Costa do Mediterrâneo. Com o aumento da oferta, os setores de transporte (aviação e marítimo) tiveram um empuxo na sua demanda abrindo possibilidades para vôos *charteres* e cruzeiros com destino ao Caribe, Mediterrâneo e sudeste asiático.

Desde mitad de los años 90, pues, puede datarse la hegemonía de compañías inmobiliarias, bancos y fondos financieros (juntos o separados) en la industria turística. De hecho, la aceleración colosal de las grandes cadenas hoteleras actuales empieza entonces (BUADES, 2006, p.51).

O relacionamento entre turismo, mercado financeiro e imobiliário ampliou-se ainda mais com a utilização intensiva de *Real Estate Investment Trusts* (REIT), constituído normalmente como fundos de investimentos em bolsa de valores. Os REITs comercializados permitem a maior captação de recursos de diversos investidores individuais em projetos turístico e imobiliários em todo o mundo, especialmente na América Latina, Ásia e Caribe. Em relação ao território isso representou o aumento

considerável no número de resorts turísticos de luxo em tamanhos cada vez maiores (com maior apropriação de área) e presença dos campos de golfe nos projetos.

O bônus econômico dessas atividades atraiu (e atrai) não apenas localidades, mas também as políticas nacionais de desenvolvimento, interessadas em uma fração dos US\$ 944 bilhões de receita gerada por essas atividades, segundo a Organização Mundial de Turismo (2009). Esses recursos possuem como característica a dispersão e a fragmentação em setores díspares como aviação e alimentação, construção civil e vestuário, *marketing* e mobiliário, entre outros. Por essa pluralidade de atividades comuns tanto ao turista quanto ao habitante da cidade ou região, a exata dimensão das atividades turísticas é sempre um tema em aberto além da sua viabilidade enquanto setor econômico.

De modo usual, falar de economia do turismo dentro da lógica de produção dos espaços turísticos é abordar os níveis de ganho econômico para as empresas, para os territórios e para as comunidades envolvidas. Ao variar o ponto de vista de cada um desses setores, a noção de ganho e perda motivados pelo turismo também se altera. A começar pela Organização Mundial do Turismo (OMT) que compreende a importância do turismo no desenvolvimento social e formação de riqueza para a população envolvida, os impactos positivos do turismo decorrem de sua capacidade de atrair fluxos financeiros em gastos e aplicações, fluxos disponíveis fora do ambiente local – só dessa forma faz sentido falar em competitividade turística. Nessa lógica economicista da OMT, o turismo age como setor exportador de divisas de um país/região para outro, principalmente auxiliados pela variação cambial favorável (COOPER, 2007, p.170).

Considerando o ano de 2002, os principais países emissores de turistas e gastos totais, no mundo, foram Estados Unidos (US\$ 58 bilhões), Alemanha (US\$ 53,2 bilhões), Reino Unido (US\$ 40,4 bilhões) e Japão (US\$ 26,7 bilhões). Esse volume representa cerca de 40% do total “exportado” pelo turismo para o resto do mundo nesse ano, demonstrando a capacidade dos países desenvolvidos em flexionar a economia do turismo conforme sua conjuntura (COOPER, 2007, p.173).

Nesse mesmo sentido, essa exportação também se dá de forma muito seletiva, pois 33,43% de toda a receita turística em 2002 (US\$ 474,3 bilhões) foram

destinados aos Estados Unidos (14,04%), Espanha (7,08%), França (6,81%) e Itália (5,5%). Esses números (despesa-receita) revelam que embora o turismo-turista possua enorme capacidade de deslocamentos, a economia do turismo é fortemente concentrada em uma faixa Europa-EUA, variando entorno de 45% a 50% na última década em quatro ou cinco países desse eixo. Isso, por outro lado, não quer dizer que a economia nacional desses países dependa igualmente do turismo, muito pelo contrário. Ao analisar as contas do PIB nacional e do PIB turístico desses países, Cooper demonstra que – para o ano de 2001 – a Espanha dependia de 18% das atividades turísticas, enquanto o Reino Unido dependia apenas de 4,2% de receitas turística (COOPER, 2007, p.175). Esse fato decorre não apenas dos atrativos, destinos ou produtos turísticos, mas sim da diversidade de opções econômicas que cada país dispõe, relacionada a sua história e formação social específica.

Em resumo, as atividades que compõem o turismo respondem por aproximadamente 10% do consumo de bens e serviços mundiais, os gastos governamentais em propaganda e promoção do turismo representaram (em 2006) quase 4% do total de gasto público, além de impacto considerável (cerca de 6,5%) das exportações em bens, objetos, artesanato comprados por turistas. A partir desses dados Joan Buades assevera que,

El turismo se ha convertido en la primera industria legal del capitalismo global. Los impactos indirectos (como la construcción) son mucho mayores que los directos, pero el empleo que genera es de baja calidad y mal pagado. Su potencial de sinergia con sectores líderes de la economía criminal es incomparable. Es una industria joven y con grandes perspectivas de crecimiento y expansión, por encima de la propia economía internacional. Ahora bien, por su naturaleza, su fragilidad es extrema ante los retos que plantean la explosión demográfica y las migraciones, una economía mundial orientada a la especulación y la degradación ambiental galopante. Finalmente, la geografía del turismo refleja la fractura norte-sur que separa ricos y pobres en el planeta. (BUADES, 2006, p.19)

Os impactos dessa economia do turismo sobre o território podem ser observados pelo viés positivo de agregação de valor a outros produtos “não-turísticos”, formação de uma mão de obra disponível e transformação do meio ambiente. Entretanto, isso só irá ocorrer se o destino turístico puder absorver todo o gasto gerado, isto é, a variar o grau de adaptação da economia local às necessidades

apresentadas pelo setor. Uma praia do litoral do Ceará ou do Rio Grande do Norte pode ser um forte indutor de fluxo turístico, mas não necessariamente a apropriação desse gasto estará localizada *no* destino. Isso vai depender das redes sociais e econômicas suficientemente capazes de capturar as frações desagregadas desse gasto.

Nesse sentido, as ferramentas de transferência de renda e circulação internacional de valores monetários são fundamentais para o funcionamento dos serviços turísticos, em escala global. Mas essas transferências devem ser observadas não pelo viés da modernização econômica, mas sim pela perspectiva crítica do desenvolvimento geográfico desigual, tal como proposto por Harvey (2004).

O turismo no mundo contemporâneo exarceba as novas dinâmicas relacionadas com a compressão do espaço-tempo por meio dos fluxos financeiros e práticas sociais dominantes. A intensidade das transações monetárias, simultâneas, e da informação agregada espalham-se em rede, criando pontas de interseção no espaço vivido, concreto. Essas pontas alimentam e retiram dos espaços parte da riqueza gerada pelo sistema, mas sem se comprometer com metas de desenvolvimento. Metas estas defendidas pelos governos e entidades internacionais nos discursos de fomento ao turismo como elemento de integração entre os países ricos e pobres (BIB, OMT). As ramificações do sistema de acumulação global – pelo turismo e pelas finanças – articulam territórios em uma relação de dominação (não política ou militar) convergindo as práticas sociais para alimentar uma lógica de valorização dos espaços (destinos, na linguagem do turismo) para vender a natureza, a cultura, a paisagem e a própria imaterialidade envolvida na reprodução social. Segmentar o mercado é especificar cada destino para cada demanda agregada, em um contínuo de expansão da fronteira do turismo, pressionado pelo modelo de ciclo de vida *a la* Butler.

Mas esse é o panorama geral. As ramificações do mercado turístico no cenário internacional envolvem uma cadeia de agentes e setores intermediários específicos. As operadoras, as agências de viagem, o parque hoteleiro, *marketing* e publicidade, transportes e casas de câmbio, são alguns desses componentes. Parte dessa cadeia é apropriada primeiramente pelos mecanismos de emissão (no próprio país de origem) na forma de pacotes, passagens aéreas, reserva de hotéis, etc. Outra parte – a que

interessa aos espaços turísticos – é diretamente gasta nos atrativos e equipamentos instalados, sendo que fração dessa renda obtida é enviada novamente às filiais (no caso de redes hoteleiras) e praças financeiras (no caso de financiamentos internacionais). A parcela que efetivamente fica no local é de difícil mensuração devido aos vazamentos no sistema, ou como argumenta A. Mathieson e G. Wall:

Altos vazamentos têm contribuído para uma decepcionante performance da indústria do turismo e para sua falência em eliminar grande dificuldade na balança de pagamentos. Eles, certamente, não se restringem a indústria do turismo, mas são comuns a muitas formas de modernização em países em desenvolvimento. No entanto, a existência de altos vazamentos pode significar que o turismo, em sua forma presente, está fazendo menos do que pode para reduzir os problemas relativos à balança de pagamentos no mundo em desenvolvimento (Mathieson; Wall, 1982 apud FALCÃO, 1999, p.67).

O grau de informatização e uso intensivo de tecnologia de comunicação – nos anos de 1990 em diante - agravou ainda mais vez mais esse cenário devido a possibilidade do turista em realizar pagamentos via cartão de crédito, débito ou outras formas de troca, reduzindo o uso do dinheiro (moeda) em sua permanência no local. Cabe as empresas de atuação internacional buscar nos países pobres a diferença de competitividade não apenas pela qualidade, mas basicamente pelo preço de oportunidades:

No âmbito do mercado internacional, onde os produtos turísticos de várias nacionalidades são ofertados e vendidos, a prática desses preços mais baixos por alguns países consolida mecanismos de transferência geográfica de valor, em que parcela do valor produzido num lugar é, pelo menos parcialmente, realizado e contribui para a acumulação em outro lugar (FALCÃO, 1999, p.71).

Aqui é necessária uma transição da economia do turismo para a compreensão dos processos de valorização turística dos espaços e, em consequência, dos mecanismos de acumulação do capital pelo turismo. Em primeiro lugar, na própria citação de Falcão acima, denota-se o peso da teoria econômica ao observar a ênfase nos aspectos da macroeconomia relativos à balança de pagamentos entre países e a transferência monetária entre as praças financeiras. Esse é um modo de observar a economia do turismo ainda relacionada a própria economia nacional, como elemento

integrante da cadeia “produtiva” no sentido da oferta de bens e seu consumo. Entretanto, a economia do turismo possui singularidades relacionadas com o consumo dos lugares turísticos, não implicando necessariamente que todos os produtos turísticos sejam bens turísticos, o que cria um *gap* para se pensar em novos termos de valor turístico como base de compreensão das singularidades.

2.5. VALOR TURÍSTICO E ACUMULAÇÃO DO CAPITAL.

Algumas obras técnicas sobre o turismo sintetizam o conceito de economia do turismo como sendo,

O estudo de como a sociedade emprega recursos escassos e de usos alternativos, para produzir bens e serviços que se destinam a satisfazer necessidades das pessoas no que se refere a deslocamento em relação aos seus locais de moradia ou de trabalho, como o objetivo do desfrute de repouso, esporte, cultura, religiosidade, lazer e entretenimento (CARVALHO apud CARVALHO; VASCONCELOS, 2006, p.9).

Tais assertivas guardam em si, normalmente, uma visão economicista do turismo como subdivisão do setor produtivo com produção de alguns tipos de bens duráveis ou na cadeia de prestação de serviços agregados. A ideia básica, presente nesses estudos acríticos sobre a economia do turismo, é a do valor-utilidade, criada pela dinâmica exclusiva do mercado em atender ao desejo pessoal do consumidor, na relação oferta-procura. Em decorrência dessa concepção o conceito (já combatido pela literatura crítica) do turismo como uma indústria sem chaminés ou como um setor industrial sustentável³². Como exemplo, na legislação brasileira, o Decreto Federal n.448 de 1992, em seu artigo 6º afirma que,

Os projetos de empreendimentos, obras ou serviços específicos que visem o desenvolvimento da *indústria do turismo*, previsto no inciso V do artigo 3º da Lei nº 8.181, de 1991, ficam equiparados aos de instalação e ampliação de *indústria* para efeito de acesso a financiamentos concedidos pelas instituições financeiras oficiais,

³² Cf. KOTLER, 1994.

obtenção de incentivos do Estado, bem como outras vantagens concedidas ao *setor industrial* (BRASIL, 1992, grifo nosso).

Sobre a inadequação do turismo enquanto integrante do setor industrial, Leandro Lemos comenta que,

É sabido que a atividade turística, por meio do efeito *linkage*, gera diversas atividades indiretas e induzidas que atingem os mais variados setores da economia, como a indústria e até mesmo a agricultura, por exemplo. Mas definitivamente e por definição, não é uma indústria; tanto é que, de fato, um processo de industrialização ou um plano nacional de desenvolvimento industrial jamais contemplou o turismo. (LEMOS, 2005, p.77-78)

É decorrente da ideia de turismo enquanto ramo da indústria a possibilidade de organizar seus diversos setores agregados (a OMT lista 52 tipos), formando uma cadeia produtiva específica, dividida aqui em quatro componentes básicos conforme Figura 07, abaixo, sendo os meios de hospedagem (hotéis, pousadas, *timeshare*, etc.), os agentes intermediários (agências, operadoras, promoção de eventos, etc.), prestadores de serviços de transportes, alimentação e compras (não apenas relacionados ao turismo) e as políticas públicas (legislação, financiamento estatal, educação, capacitação profissional, etc.).

Outros componentes (não diretamente turísticos) integram essa cadeia alimentando de recursos financeiros (bancos, entidades de crédito, mercado de ações, etc.) tanto os intermediários, quanto os meios de hospedagem e os governos; outras cadeias produtivas complexas agregam o fornecimento de bens móveis e imóveis, produtos de consumo para o varejo e insumos em atacado (são os setores industriais, *stricto sensu*).

As variações, refinamentos e desdobramentos dessa simplificação da cadeia econômica do turismo são múltiplas. Entretanto, não é objetivo deste trabalho identificar as diversidades do turismo enquanto agregador de setores produtivos ou prestadores de serviço, mas observar os *inputs* e *outputs* de um sistema complexo em termos de geração de riqueza e destacar o papel do território (recursos e atrativos) na formação do produto turístico em si.

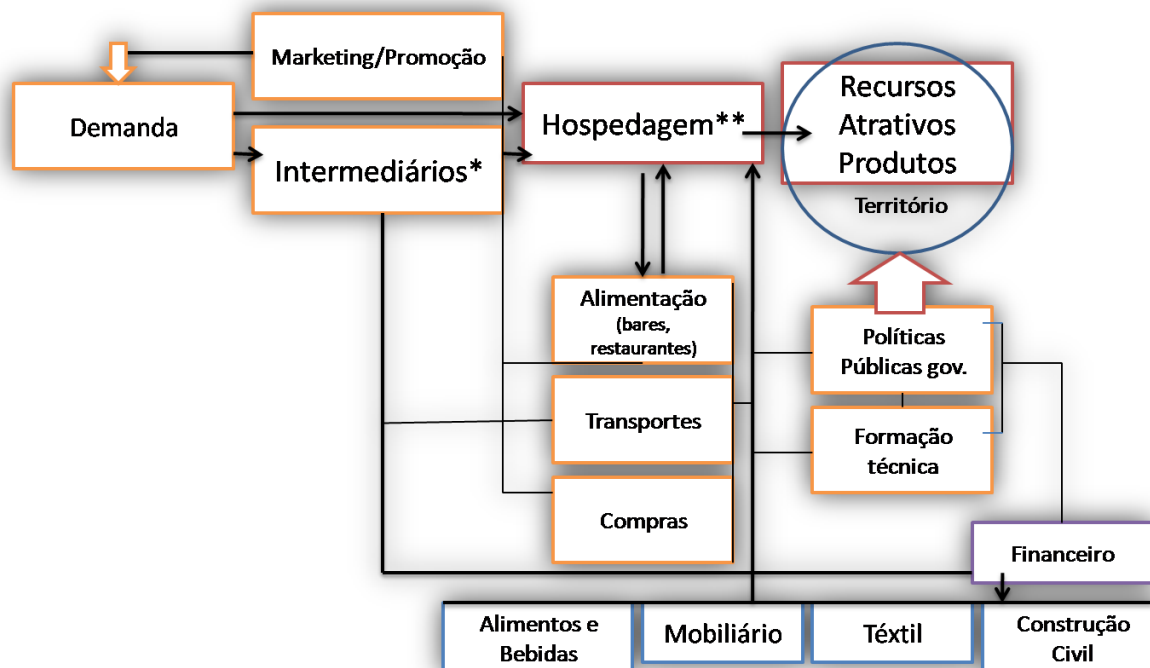


Figura 07 - Esquema básico da cadeia econômica do turismo

Nota: elaborado a partir de Cooper (2007)

* inclui agências de viagens, operadoras, promotoras de eventos, pontos de venda próprios

** inclui os diversos tipos de acomodação do turista no destino

Todos os fluxos integrantes, desde a alimentação da demanda, financeiro, produção de bens móveis e imóveis possuem uma *raison d'être* no acesso aos recursos, atrativos baseados no território. São os elementos naturais, culturais, os eventos festivos, a comunidade, o patrimônio arquitetônico, o capital simbólico, enfim, os elementos que animam e dão sentido ao espaço vivido que permitem a retroalimentação econômica dessa cadeia. Nesse sentido não é possível estocar um item do elo turístico para consumo posterior, guardar parte do elemento como garantia de uso futuro (como matéria prima), pois o espaço vivido e a temporalidade envolvida se dão em fluxo corrente, contínuo. Por exemplo, um quarto de hotel não ocupado em determinado dia não retorna a um estoque de bens ou serviços pois é seu consumo imediato (em tempo real) que remunera o capital investido em sua produção. De modo convencional, os outros setores (construção civil, mobiliário, têxtil) responsáveis pela produção da unidade já deixaram a cadeia em momento anterior. Uma devida complicação desse esquema simplista começa a ocorrer quando setores “não-turísticos” agregam suas lógicas de valorização ao valor turístico, como veremos mais adiante.

Outra característica singular envolvida nos atrativos turísticos é a não possibilidade total de exclusão dos não-turistas do seu consumo, devido a relação fundamental entre consumo *no* espaço e *do* espaço. A maioria dos elementos naturais ou construídos nos destinos deve ser de acesso público (praias, ruas, praças, etc.) o que impede o fechamento de uma cadeia produtiva baseada apenas na demanda que utiliza e paga por um determinado produto (LEMOS, 2005). Isso tem implicações na geração do valor, conforme aponta Lemos,

No turismo, investimento e consumo são variáveis exógenas que são injetadas em um sistema econômico local, dinamizando-o, enquanto na indústria, somente o investimento aumenta a renda gerada, e o consumo deriva dessa renda. Um processo de produção industrial transforma o trabalho em mercadoria, absorvendo, nessa esfera, o valor para gerar lucro. No turismo, além dos processos formais de trabalho mercantil, tem-se um processo amplo de agregação que envolve a produção humana material e abstrata por meio da historicidade espacialmente constituída, da qual o capital se vale para obter maior realização de lucros (LEMOS, 2005, p.79)

Os valores gerados pelo turismo não se esgotam na relação de produção-consumo do objeto/mercadoria e sim nas diversas formas de interação social existentes no destino turístico (social, ambiental, cultural e histórico); o núcleo do valor turístico é a “substância social” complementada por diversos setores de serviços que dão suporte ao consumo (LEMOS, 2005). O capital gerado nas suas formas de agregação do valor gerado pelo destino (não pelo consumo do serviço/mercadoria “quarto”, “hotel”, “piscina”, etc.) é capturado pelo processo de “acumulação espoliativa”, utilizando o conceito de Harvey (2004). Entretanto, isso só pode ocorrer na economia do turismo de forma articulada e cooperada, daí o planejamento estratégico privado e público para organizar a composição tanto das frações do capital exploradas, quanto do próprio território físico, espaço construído ou ambiente natural. Mais do que na indústria, o turismo precisa envolver a globalidade da vida social-cultural-natural para agregar a valorização turística aos seus produtos.

Dessa reflexão, Leandro de Lemos (2005) compreende a existência, dentro da economia do turismo, de um capital especificamente turístico – composto de forma híbrida devido a natureza de sua cadeia econômica – e de um valor-turístico devido a incapacidade do conceito de valor-trabalho (por atrelar a necessidade da produção de

objetos/mercadorias) dar conta da economia do turismo. Considerando a proposta de Lemos, o território e o planejamento do turismo (políticas públicas, empréstimos ao Governo, capacitação profissional, etc.) podem ser funcionalizados no sentido de remover os obstáculos à acumulação plena do capital, garantindo que os fluxos de cooperação e integração dos circuitos de retroalimentação da cadeia turística se processem.

É um processo de homogeneização, condizente com a reflexão de Carlos Brandão, ou melhor,

O sentido [da homogeneização] aqui proposto procura mostrar que esse processo não delimita 'regiões', mas sobretudo desfaz fronteiras territoriais, transborda limites, buscando criar condições básicas universais para o valor se valorizar em termos absolutos e universais, abrindo horizontes e dispondo de espaços para a valorização capitalista mais ampla (BRANDÃO, 2005, p.71).

O turista genérico – aquele sujeito indiferenciado, organizado por segmentos e faixas de consumo – ao consumir o/no destino turístico, ao circular pelos espaços cotidianos, desfrutar das comodidades ambientais, etc. não é capaz de gerar o valor-turístico (isto é, não é o “gasto turístico” a peça fundamental). Este é gerado pelo conjunto das relações (econômicas e sociais) presentes no território e apropriado na forma de capital diferenciado, no seu processo de expansão. Hotéis, *resorts*, parques aquáticos, centros históricos, marinas, etc. ao “receber” o turista genérico, permitem que outras frações do capital reconheçam o valor-turístico e dele se apropriem. O grau dessa apropriação irá depender do conjunto de forças sociais existentes nesse território, em apresentar ou não mecanismos de recuperação de parte do valor-turístico gerado. Isso conecta território, movimentos sociais, políticas públicas e capital no cenário concreto de reprodução social, colocando a economia do turismo em uma perspectiva crítica e não apenas mercadológica.

Mesmo a proposta de Lemos sendo problemática, em relação ao conceito clássico de valor-trabalho para a economia capitalista, é relevante em abrir um debate teórico sobre a dinâmica da acumulação capitalista na economia do turismo, posto que os estudos convencionais (mercadológicos) do turismo apenas conseguem trabalhar com o valor-utilidade. Essa perspectiva de visualizar novas formas de valor só

recentemente (a partir dos anos de 1980) pôde ser defendida devido as estratégias inovadoras de acumulação do capital abertas pela reestruturação da economia global.

O mecanismo de valorização espacial envolvido na produção do espaço turístico pode ser relacionado ao que Antonio C.R. Moraes e Wanderley M. da Costa (1999) chamaram do “problema da pulverização do valor”, isto é, a possibilidade de criação de valor por meio de múltiplas mediações envolvidas no processo global de produção capitalista (MORAES; COSTA, 1999, p.158).

Em particular, o crescimento desmesurado do capital constante impossibilitaria a aferição do *quantum* de mais-valia presente em cada mercadoria. Fica cada vez mais difícil contabilizar a parcela de valor agregado ao produto sob a forma de trabalho morto. (...) por isso, para alguns autores citados, o valor seria, assim, cada vez mais uma relação social. Perde a sua evidência empírica e assume formas intangíveis no circuito global da economia, estando, assim, mais afeto às determinações especificamente políticas (MORAES; COSTA, 1999, p.158)

O turismo, aqui evidenciado, é um dos conjuntos múltiplos de atividades que possuem a capacidade de arremeter diferentes tipos de capital (fundário, financeiro, industrial, comercial, etc.) tendo na produção do “espaço turistificado” (urbano, destinado ao consumo turístico) a singularidade dos seus processos de acumulação. Suas contradições geográficas (consumo da paisagem pela alteração dessa mesma paisagem) são contradições do próprio sistema produtivo capitalista de “criação destrutiva”, por meio da expansão dos territórios (pólos, por exemplo) “vocacionados” para o turismo.

Outra importante contribuição desse viés do capital turístico é a relativa insistência em seu poder de desenvolvimento social, repetidamente contrastado no caso dos territórios de pobreza. Ao conformar um território para o consumo turístico (repleto não de *lugares*, mas sim *destinos* e *produtos*) as políticas públicas e instituições internacionais de fomento (BIRD e BID), conseguem fortalecer o território como uma “isca” para a realização de outras frações de capital disponíveis e excedentes, estimulando a “guerra de lugares” ou a competitividade dos territórios em atrair mais e mais turistas a cada ano.

As características próprias desse fase do capitalismo, ocorrem também pela necessidade de empreender estratégias de valorização intensa dos espaços (por exemplo áreas naturais que se tornam, em pouco tempo, destinos turísticos comercializados internacionalmente), concentração dos recursos (de terra e capital), expansão das atividades para territórios cada vez mais distantes e a internacionalização das operações. Nesse sentido, comentam Moares e Costa que,

Pode-se afirmar que as determinações gerais do capitalismo na sua relação com o espaço, substantivavam um modo geral de valorizá-lo que poderíamos definir como uma verdadeira *valorização para a valorização*. Sob esse modo de produção, o espaço é, antes de tudo, objeto, veículo e produto do capital. Por isso mesmo, o processo de de valorização capitalista do espaço não é outro que não a própria valorização do capital. Por outro lado, como o espaço real é um atributo da materialidade, o próprio movimento do capital, enquanto história de homens e lugares reais, manifesta-se espacialmente desigual (MORAES; COSTA, 1999, p.168)

Ao se afastar da ciência econômica mais ortodoxa, Lemos (2005) busca validar seu conceito de valor turístico não pelo desmanche da categoria valor-trabalho, mas pela explicitação de que no caso das atividades do turismo (pulverizadas em várias formas de capital) o uso de um valor específico permite observar o capital como uma relação social cujos elementos produzidos coletivamente (materiais e intangíveis, concretos e simbólicos) no seu desenvolvimento histórico, geram “forças de atratividade e de hospitalidade, provocando o deslocamento e a permanência de outros segmentos sociais espacialmente distantes, que o validam” (LEMOS, 2005, p.86). Segundo Lemos, isso ocorre por meio de quatro processos, conforme quadro 02.

Agregação de valor	Transformação do valor	Chancelamento do valor	Valorização do valor
<i>Os elementos naturais e os objetos da ação social do ser humano passam a agregar valor desde que elaborados com a finalidade de atrair e servir ao turista.</i>	Forma pela qual os valores naturais ou elaborados se transformam em valor turístico e este em valor de troca e valor de uso, mediado por agentes intermediários.	Esses valores devem ser reconhecidos como tal pela comunidade e pelo turista, transformando-se em dinheiro que retorna ao circuito produtivo.	O valor acumula, é concentrado e centraliza-se. É o momento de expansão do valor, por intensidade e geograficamente.

Quadro 02 - Valor turístico e processos constituintes

Fonte: Lemos (2005 p.89-90)

Diz Lemos que,

O valor turístico – para ser valor turístico – requer a existência de um processo de agregação, e não de desagregação. Esse processo faz com que o valor agregue as qualidades de atração e hospitalidade. São essas qualidades que são reproduzidas no sistema – e que provêm do conjunto de produtos sociais que historicamente são estabelecidos em uma localidade. Para tanto, localidade e conjunto de produtos sociais historicamente constituídos são elementos que devem ser investigados. A partir dessa célula é que o sistema se alimenta e estabelece uma dinâmica cuja eficácia como riqueza está na sua capacidade de gerar mais força de atração e hospitalidade para outros segmentos sociais que se deslocam até ela (LEMOS, 2005, p.94).

Nesse sentido, não é a existência de uma bela praia ou de uma igreja construída no século XVIII que potencializa um lugar turístico e uma economia do turismo. Isso é um equívoco que governos municipais ou estaduais (em sua busca da competitividade) tomam a partir de extensos inventários de atributos turísticos. Para uma valorização turística faz-se necessário conectar esses elementos (ativos) em uma rede sempre aberta de agregação de outros valores.

Pensando especificamente no turismo, David Harvey (2006) evoca a noção de capital simbólico, de Pierre Bourdieu, no sentido de compreender as diferentes estratégias que algumas cidades (de Barcelona a São Francisco) utilizam na competição por atratividade ao capital, pois

O que está em jogo é o poder do capital simbólico coletivo, isto é, o poder dos marcos especiais de distinção vinculados a algum lugar, dotados de um poder de atração importante em relação aos fluxos de capital de modo mais geral (HARVEY, 2006, p.233).

A partir desse ponto, falar de um suposto valor turístico só faz sentido se forem consideradas as diferentes articulações do capital envolvidas na transformação de ativos naturais e culturais, por meio de uma dada reproduzibilidade técnica, em práticas de atração continuada de pessoas, bens e fluxos financeiros. Certamente, nessa perspectiva, o turista genérico é um elemento importante, mas não hegemônico.

Entretanto, cabe ao trabalho de Lemos a indagação de quem se apropria desse valor. Na sua necessidade de apresentar um sistema aberto baseado na “substância social do valor turístico,” Lemos revela a singularidade do turismo como agregador de outros valores, embora não revele a apropriação desigual comum ao sistema capitalista, dizendo no máximo que “a dinâmica capitalista impõe que esse sistema organizado seja competitivo, sobretudo num ambiente de abertura de fronteiras com a da globalização” (LEMOS, 2005, p.135).

Sob a lógica do desenvolvimento capitalista geograficamente desigual, o turismo funciona atendendo as solicitações do capital em seu retorno ao sistema produtivo seja na forma de valor-trabalho ou valor-turístico. A necessidade do capital é continuar seu processo de acumulação por meio da apropriação de valor, naquilo que Moraes e Costa (1999) chamaram de “valorização da valorização.” Mesmo que o turismo agregue elementos culturais em uma dada comunidade e o transforme em valor turístico, esse valor comporá organicamente o capital de origem (industrial, financeiro, comercial, etc.) “voltando à base” do processo de acumulação onde foi “gerado”. Lemos está correto em pensar a economia do turismo em seu efeito de microescala, na captura de valores dispersos na localidade, mas essa agregação deve ser situada em um plano de acumulação do capital. Se não for dessa forma, está-se falando de apropriação de rendas e não de valor.

Lemos reconhece essa contradição, mas não a desenvolve completamente:

No turismo, diferentemente da reprodução ampliada do valor, a negação do trabalho como origem do valor se realiza de forma profundamente dialética. Ao mesmo tempo que as empresas têm de cumprir a substituição do ser humano pela tecnologia como ação constituinte da lógica da concorrência intercapitalista, a ação turística é movida por relações sociais (trabalho, cultura, religião, política, esportes, entre outros), portanto, por seres humanos, imprescindíveis à geração de valor turístico. Ao mesmo tempo que o valor turístico é constituído de valor trabalho em consequência de relações estabelecidas e necessárias ao sistema capitalista, o valor turístico reproduz-se por meio de valores fugazes ao capital (folclore, *modus vivendi*, música, arquitetura, artes, gastronomia, atrações naturais, qualidade de vida, descanso e lazer, entre outros) (LEMOS, 2005, p.147).

Novamente cabe destacar em que escala é possível falar de valor e capital turístico. Sua plena existência está subordinada a processos inseridos em um circuito de acumulação e na equalização dos lucros no sistema turístico. Diz Harvey que “o processo de acumulação origina a tendência da penetração das relações sociais capitalistas em todos os aspectos da produção e da troca, e em todo o mundo” (HARVEY, 2006, p.63). O turismo, caso contenha frações de capital em seu interior, está inserido nessa lógica, mas os diferentes graus de participação no sistema dependerão das diferenças socioterritoriais envolvidas no destino turístico.

Uma pousada de trinta quartos, de uma empresa familiar, participa da mesma forma que um *resort* com 500 leitos? Qual a composição orgânica do capital envolvido e a lógica de valorização dos dois equipamentos turísticos? Como se agregam valores correspondentes a cada microeconomia territorial envolvida? São questões fundamentais para a determinação do exato tamanho do valor turístico não apenas como entidade nominal e contábil (método de aferir a economia do turismo em PIB, salários, etc.), mas como elemento da acumulação do capital no território.

Retornando a Lemos,

A substância social e natural do valor turístico não pode ser recriada pelo investimento monetário. Nesse paradoxo, não raro o capital tem tentando criar espaços turísticos artificiais ou virtuais na ânsia de continuar se realizando como capital. O dinheiro não consegue se transformar em belezas naturais, cultura popular, costumes, entre outros elementos que constituem o valor. Se no processo de transformação houver rupturas com a cadeia de valor turístico ou

gradual consumo dos elementos que o constitui, tem-se um processo de insustentabilidade do sistema (LEMOS, 2005, p.162).

A insustentabilidade que Lemos chama a atenção é justamente a tendência da taxa decrescente de lucro que exigirá novos investimentos no destino turístico para reestruturá-lo em novo patamar de retorno ao capital. Antes, porém, de abordar esse aspecto do turismo é importante especificar com mais cuidado a capacidade do turismo em operar diferentes valores culturais e naturais. Para isso, o conceito de capital simbólico se destaca.

Como visto, a bela praia ou a capelinha colonial são convertidos pelo capital turístico em ativos, gerando (na reflexão de Lemos) valores agregados a economia do turismo, em volume maior que a soma das partes. Entretanto, é necessário explicitar que essa transformação aparentemente automática ocorre dentro de um sistema de dominação ideológico que potencializa a funcionalidade de um determinado bem cultural ou natural à lógica do capital – direcionado, não “natural”.

Ao abordar o capital simbólico, Pierre Bourdieu (1998) não pensava exatamente no turismo, mas sim nas diferentes formas e instrumentos de dominação e de poder ideológico. A luta de classes envolve e é envolvida pelo poder simbólico de definir o mundo social (seu grau de significado e valores) conforme o interesse dos dominantes. O poder simbólico, para Bourdieu, consiste justamente na capacidade de obter o equivalente “daquilo que é obtido pela força (física ou econômica), graças ao efeito específico da mobilização” (BOURDIEU, 1998, p.14) não de modo arbitrário e sim socialmente reconhecido. Assim,

O capital simbólico – outro nome da distinção – não é outra coisa senão o capital, qualquer que seja sua espécie, quando percebido por um agente dotado de categorias de percepção resultantes da incorporação da estrutura da sua distribuição (BOURDIEU, 1998, p.145).

Ou, de outra forma, distinção legitimado por todos. Lemos não trabalha com Bourdieu em sua obra, embora a legitimação do valor turístico apareça como chancelamento, isto é, “o valor turístico só passa a ser valor em si se os agentes do sistema o validarem” (LEMOS, 2005, p.169) o que inclui desde o turista até o integrante da comunidade. A capelinha colonial em um distrito de praia, por exemplo,

não faz parte do processo produtivo de valor turístico até que todos esses agentes aceitem sua validade e legitimidade em ser um “bem turístico”, no campo simbólico. Esse é um campo de dominação, mesmo que envolva agentes que não possuam diálogos diretos. Por ser um sistema de dominação, sua estrutura de legitimação é contingenciada pelos demais sistemas de poder (político, legal, cultural, econômico, etc.).

Ao abordar a acumulação do valor turístico, Lemos não evidencia o comprometimento dessa acumulação específica ao regime geral de acumulação que subordina as diversas frações de capital envolvidas, denotando que seria possível o próprio destino turístico ter o controle desse regime ou “as regiões turísticas precisam incorporar gradativamente mais valor para manter a corrente de atração turística” (LEMOS, 2005, P.247). Entretanto, como essa teoria responde ao se variar o destino, isto é, qual a capacidade de um distrito litorâneo no Nordeste do Brasil em controlar a acumulação do capital turístico e qual é essa mesma capacidade de uma cidade como Paris? De fato, a base teórica de Lemos para defesa do valor turístico necessita ser espacializada em um contexto do desenvolvimento geográfico desigual, pela própria natureza do turismo enquanto consumidor do e no espaço. Sem essa capacidade de espacialização, a ideia básica do valor turístico (válida como singularidade da economia do turismo) perde força ao ser aplicada empiricamente.

Desse debate, entretanto, destaca-se a importância de demonstrar a capacidade do turismo em abarcar uma economia mais vasta do que a literatura turística/mercadológica aponta, isto é, para além do turista-genérico e de seu gasto. Dentro da perspectiva aberta pela expansão do capital, em sua contínua dependência da acumulação, qual o papel que o turismo guarda para si? E como sua efetivação – enquanto possibilidade de valorização dos espaços – impacta o território?

Aqui divergimos do conceito de “agregar valor” utilizado por Lemos e passamos a adotar o conceito de sinergia, isto é, não um “ajuntamento de capital” ou o compartilhamento de plataformas de acumulação, mas sim o esforço simultâneo, a cooperação entre diferentes frações do capital comandados por um agente ou um grupo pequeno de agentes que utilizam o turismo não como atividade autônoma de geração de valor, mas como “ponta de lança” na valorização de ativos envolvendo a

natureza, o capital simbólico, a política e o planejamento em face da criação de novas demandas de consumo, baseadas no lazer. Não é o caso de um cancelamento por diferentes atores sociais e sim um circuito baseado na sinergia entre agentes, comandado por um processo de legitimação social.

Nisso, o território possui um papel fundamental e a compreensão empírica dessa proposta de trabalho prescinde de uma avaliação da lógica da acumulação do capital no espaço geográfico, em uma estrutura de produção e consumo. Para isso, o trabalho de David Harvey tem se apresentado fundamental.

2.6. TURISMO, RENDA DE MONOPÓLIO E TERRITÓRIO

Uma das formulações mais presentes ao se tratar de turismo, pelo viés mercadológico e acrítico, é considerá-lo a fonte de um novo momento econômico baseado não na exploração direta dos recursos e sim na formação de uma rede de serviços prestados ao desejo do viajante, o turista-genérico. A Declaração de Manila (OMT, 1980) diz em seu artigo 23 que,

Toda concepção prospectiva do desenvolvimento social, cultural econômico da Humanidade deveria levar em conta a atividade turística e recreativa, tanto nacional como internacional, que hoje forma parte integrante da vida das sociedades nacionais e internacionais modernas. A conceber assim os valores reconhecidos do turismo, que constituem seus elementos inseparáveis, as autoridades se verão cada vez mais obrigadas prestar uma constante atenção ao desenvolvimento da atividade turística recreativa nacional e internacional, que tem sua origem na participação cada vez mais ampla da população nas férias e nas viagens, assim como nas outras muitas causas que motivam o deslocamento dos indivíduos, com o objetivo de garantir a expansão ordenada do turismo em harmonia com as demais necessidades fundamentais da sociedade (OMT, 1980).

O turismo surge não apenas como uma força econômica, mas sobretudo ideológica, baseado na utilização do capital simbólico, fazendo denotar a sua “naturalidade” enquanto processo de passagem de uma economia fordista para flexível, industrial para serviço, *hard* para *soft*. Imbuídos dessa percepção, os

organismos internacionais, na última década, fomentaram não apenas manuais técnicos, estudos e pesquisas sobre a importância econômica do turismo como estratégia de desenvolvimento nacional e local, como ampliaram o crédito para os governos com o objetivo destes implantarem melhorias em seus territórios para facilitar a penetração do turismo internacional, reestruturando suas malhas viárias, aeroportuárias, sinalização urbana, demarcação de zonas turísticas, entre outros. A UNCTAD, em 2004, recomendava aos países em desenvolvimento a adoção de técnicas e políticas adequadas para atrair recursos para o turismo sustentável além de proporcionar bases responsáveis para os investimentos estrangeiros na indústria turística.

Sob esse contexto, o turismo enquanto elemento de atração de investimentos internacionais no mundo em desenvolvimento tem sido legitimado por empresas e governos que implementam novas práticas nos territórios, sejam eles detentores de uma economia metropolitana ou não. Como reflete Ana Clara Ribeiro,

Tais mudanças, necessariamente, trazem conseqüências para as comunidades locais, já que significam pressão por alterações na materialidade e em comportamentos sociais correlatas à presença de novos agentes (e seus interesses) na disputa por recursos e, portanto, na definição de investimentos e projetos. Exemplos da intensidade da mudança em curso poderiam ser encontrados no envolvimento do setor financeiro com o desempenho da atividade; na conexão do turismo com formas contemporâneas de fazer e divulgar cultura e, ainda, em elos entre turismo e as novas estruturas de administração do consumo (RIBEIRO, 1999, p.215).

Pela sua característica flexível e permeável ao capital, o turismo tem se apresentado não apenas como uma maior tendência social ao lazer e viagem, mas, sobretudo, como mecanismo sinérgico de relacionamento de interesses financeiros na utilização dos territórios, cada vez mais conectados a uma rede de consumo global. O turismo exacerba a instalação de práticas de valorização do espaço geográfico pelo uso em larga escala do capital simbólico existente ou “criado” pelo *marketing* e pelas políticas governamentais. Isso demonstra sua capacidade embora não revele sua origem.

Harvey (2009) não abordou em profundidade o turismo como expressão da pós-modernidade e do regime flexível de acumulação, mas o contexto geral de sua

crítica permite observar o turismo como uma prática cultural alinhada com as novas formas de consumir a cidade e seu território adjacente. O consumo do capital simbólico – e sua transformação em capital-dinheiro – se transforma cada vez mais em fonte de acumulação pela ênfase na produção de bens turísticos baseados na contradição, isto é, ao mesmo tempo em que prega a exclusividade do gosto, o *status*, massificam seu acesso em escala global. Isso possui o duplo efeito de colocar os lugares (destinos e atrativos) em um movimento contínuo de valorização e desvalorização do produto turístico, exigindo a ampliação continuada do turismo sobre novos territórios.

A novidade do *resort*, a pousada “de charme”, etc. possuem uma temporalidade ditada pelo gosto das faixas e segmentos de mercado que, inicialmente, defende a exclusividade do bem, sua consolidação, ampliação e, quando saturado, massificação. Nessa curva de valorização ou desvalorização (Butler chamou de “ciclo de vida”) os espaços geográficos são consumidos, reestruturados e impactados de uma forma inovadora pela sua escala, intensidade e alcance.

Não é o caso apenas de reforçar a centralidade da metrópole pela implantação de hotéis de luxo ou construção de novos centros de negócios e lazer. Trata-se da mundialização das práticas de transformação da natureza em ativos, implicando ou não na construção massiva de área. David Harvey afirma que “o capital simbólico só se mantém como capital na medida em que os caprichos da moda o sustentam” (HARVEY, 2009, p.82). O turismo carrega em si um componente estético, de prazer e consumo de uma noção de beleza (natural ou cultural), da fruição da paisagem e do pertencimento não ao lugar, mas a um novo conjunto de consumidores que trocam experiências sobre sua última viagem realizada.

Mas assim como requeremos a inserção do valor turístico na lógica de acumulação do capital, também devemos tentar aproximar a sinergia do turismo, o consumo dos territórios e a valorização/desvalorização dos espaços turísticos a uma lógica não apenas descritiva, mas explicativa dos processos em curso, tendo como horizonte geográfico os novos destinos turísticos em países em desenvolvimento incluindo, por exemplo, o Nordeste brasileiro e suas praias. Mas antes disso é

importante abordar a chave do consumo cultural pela captura de rendas de monopólio, desenvolvida por Harvey (2006, p.221-239).

A renda de monopólio surge quando da utilização exclusiva de determinada fração de área ou bem que é, em algum contexto social, singular e de difícil acesso. O bem monopolizável constitui-se, portanto, em um obstáculo aos fluxos, sejam eles financeiros, físicos, de pessoas ou de outros usos. Mas não são inacessíveis ao todo, pois sua inscrição legal (jurídica) garante a inserção econômica do bem no mercado de trocas, mediante o pagamento de uma determinada renda (HARVEY, 2006, p.222).

Voltando ao destino turístico, isso significa compreender que cada terreno à beira mar, ou lote urbano próximo ao centro histórico ou a casa de frente a capelinha colonial, enfim, o conjunto de localizações físicas dentro de uma zona, área ou pólo turístico se constitui como um ponto de domínio exclusivo, não criado pelo turismo mas sim pelas relações de propriedade socialmente determinadas pela história e cultura locais. O que a sinergia do turismo tem a capacidade de fazer (em suas múltiplas cadeias de produção de valor) é desembaraçar essa localização exclusiva permitindo daí extrair uma renda monopolista.

Segundo Harvey (2006) há duas formas básicas de se fazer isso; a primeira consiste no controle localizacional quando é cobrado um ágio do capitalista comercial, ou do hoteleiro, pela acessibilidade ao terreno (o que são casos indiretos de captura da renda monopolista). Um segundo caso é pela apropriação direta da área, pela compra de frações e glebas de território, com fins financeiros e especulativos, observando a escassez que essa localização possui no mercado. Ocorre a apropriação do recurso turístico (ou da acessibilidade a este) em período desvalorizado para, assim, valorizar o atrativo transformando em produto turístico. As duas formas, entretanto, podem conviver no mesmo espaço e tempo. Um terreno à beira mar pode ser dividido (ver-se-á isso na Parte III) em frações de proprietários, de administradores ou mesmo de uso condominial ocorrendo ou não a transferência de domínio pleno.

A depender do tempo de giro do capital investido, compensa em termos de lucratividade ao capitalista apenas utilizar o espaço turístico por algum tempo antes que a desvalorização do destino ocorra e ele necessite buscar nova fronteira de valorização. Isso é mais comum em áreas naturais “recém descobertas” pelo turismo

ecológico e de sol e mar, pois estas possuem pouco capital imobilizado anteriormente. Utilizando a abordagem de Harvey, explica-se tal comportamento não pela vida útil desse destino (um modo ideológico de se observar o turismo) mas sim pela contradição inerente ao capital pois quanto mais determinado bem é vendido como especial e exclusivo, mais ele se torna objeto de desejo e consumo por um número maior de agentes (turistas, agências de viagem, operadoras, governos, etc.) e mais se homogeneiza, ou melhor, “quanto mais facilmente negociáveis são tais itens ou eventos (sujeitos à replicação por falsificações, fraudes, imitações ou simulacros), menos eles proporcionam a base da renda monopolista” (HARVEY, 2006, p.223).

Os *resorts* no Nordeste brasileiro, por exemplo, surgem como inovações ao turismo de sol e mar, produto comercializado no mercado internacional. Mas logo em pouco tempo ao seu redor surgem pequenos empreendimentos turísticos, pousadas, condomínios fechados que simulam a mesma exclusividade da praia e dos acessos à natureza, aproveitando assim a inovação gerada. Nesse momento, o exclusivo passa a ser diminuído pela presença de outros usos visto que o domínio e controle do espaço turístico possuem sua limitação temporal.

Essa dinâmica estrutural não teria a importância que tem se não fosse o fato de que os capitalistas cultivam, de modo ativo, o poder monopolista. Por meio disso, eles realizam o controle de longo alcance sobre a produção e o *marketing*, para estabilizar o ambiente empresarial, permitindo o cálculo racional e o planejamento de longo prazo, a redução do risco e da incerteza e, de modo mais geral, a garantia de uma vida relativamente pacífica e tranqüila para si mesmo (HARVEY, 2006, p.224)

Como vimos, a simples presença do recurso turístico não potencializa capital turístico. É a conectividade desse recurso em atrair frações de capital para sua lucratividade (em uma perspectiva de desenvolvimento geográfico desigual) que coloca o bem ou espaço como produto turístico. Em um primeiro momento a “descoberta” de um destino turístico atrai pequenos investidores, agentes individuais que retiram seu capital-dinheiro de outros investimentos e constroem uma pousada, chalés ou pequenos hotéis. Mas em momento seguinte, ao se mostrar a viabilidade de atração de novos capitais, esse destino passa a fazer parte de uma estratégia competitiva de lugares atraindo investimentos organizados em cadeias mais

complexas vindas de fora do território. Redes de hotelaria nacional e internacional sinergeticamente disputam o espaço, “engolindo” no seu conjunto os pioneiros do turismo local que, por não possuírem capital suficiente para fazer frente a nova valorização do espaço, acabam por se inserir em um dos dois processo de renda de monopólio descritas por Harvey (cobrança de um ágio ou a venda direta da área).

Com o aumento da competitividade, entre os agentes envolvidos nessa valorização do espaço turístico, aumenta a percepção dos proprietários de terrenos de que é possível não apenas cobrar um ágio, mas sobretudo participar dessa ganho maior trazido pelo capital turístico. O preço dos terrenos – em pólos, zonas e cidades turísticas – sofre uma pressão especulativa pelo simples fato da paisagem natural ou cultural ser vista como *commodities* de valorização global, mesmo que a infraestrutura urbana não tenha sido instalada ou que a necessidade de uso direto não se faça presente. Aos poucos, a trama sinérgica criada pelas oportunidades do turismo em atrair diferentes frações do capital, assim como a insistência das políticas públicas (locais, nacionais e internacionais) em consolidar a visão do turismo enquanto alavanca econômica, insere os territórios em uma ciranda financeira de apropriação de rendas. Mas o que se ganha com isso? Qual o papel que podemos destacar na sinergia do turismo com outros setores? Tais perguntas se relacionam com a crítica mais comumente feita aos governos locais por incentivarem políticas públicas de geração de infraestrutura para o turismo.

Conjuntamente com a crítica deve-se buscar a lógica que orienta o processo de governança empreendedora do turismo.

Esse tipo de governança urbana se orienta principalmente para a criação de padrões locais de investimentos, não apenas em infraestrutura física, como transporte e comunicações, instalações portuárias, saneamento básico, fornecimento de água, mas também infraestrutura social, cultural e qualidade de vida. O propósito é gerar sinergia suficiente no processo de urbanização, para que se criem e se obtenham rendas monopolistas tanto pelos interesses privados como pelos poderes estatais. Nem todos esses esforços obtêm êxito, mas mesmos os exemplos de insucesso podem, parcial ou inteiramente, ser entendidos em termos de seu fracasso em realizar rendas monopolistas (HARVEY, 2006, p.232).

Essa passagem permite compreender que as políticas públicas e financiamentos privados em turismo (como, por exemplo, no Nordeste brasileiro nos últimos dez anos) se relacionam não em capturar o gasto do turista genérico, mas sim extrair do território uma renda pela exclusividade do uso do espaço. Mesmo que tal política pública não seja eficaz (veremos na Parte III exemplos disso) isso não significa que o objetivo principal não tenha sido alcançado, isto é, a compra por preço baixo da terra rural (em hecatares) ou semi-urbana e a transformação dos seus valores por meio da nova inscrição jurídica (em metros quadrados).

Assim, a partir desse aporte teórico sobre a sinergia gerada pelo turismo, na utilização do território, pode-se iniciar um maior detalhe sobre as formas de relacionamento com o “velho” capital imobiliário, criando um imbricamento que aqui se conceituará como imobiliário-turístico. Elemento resultante dessa relação, e mais comumente descrito nos estudos geográficos, é visualizado sob a forma do “turismo residencial”, presente em alguns destinos mundiais e intensificado nas últimas décadas do século XX.

CAPÍTULO 03. TURISMO E IMOBILIÁRIO EM NOVAS ASSOCIAÇÕES: construções de pontes teóricas e empíricas

No final da década de 80 do século passado surgiu um novo interesse por estudos que avaliavam os condicionantes e impactos físicos, sociais e econômicos das chamadas segundas residências. Tratava-se de revelar transformações tanto no setor turístico quanto no imobiliário, certo agrupamento de interesses condicionado tanto por um *boom* imobiliário quanto pelo aumento no fluxo de turistas. Entretanto, as duas esferas (turismo e imobiliário) eram vistas em separado, com lógicas próprias em cadeias produtivas próprias. Os dois capítulos precedentes tiveram o objetivo de demonstrar modificações tanto no imobiliário quanto no turismo nas últimas duas décadas, especificamente em anos de crescimento do mercado financeiro e da lógica de expansão global dos investimentos.

Este terceiro capítulo propõe uma abordagem que permite visualizar a formação de uma parcela dessas transformações, integrando de forma sinérgica o mercado imobiliário e o turismo na formação de um circuito de retroalimentação chamado imobiliário-turístico. É fundamental afirmar, antes disso, que não se advoga a supressão das lógicas individuais de cada setor, muito pelo contrário. O mercado imobiliário e o turismo enquanto setores e atividades são maiores do que o imobiliário-turístico, e seus modelos de explicação teórica e empírica continuam válidos em linhas gerais. O que aqui se instrumentaliza é a iluminação de uma nova parcela de trocas entre os setores na formação de um conjunto de estratégias e mecanismos de valorização do espaço turístico utilizando, para isso, a sinergia do turismo com o capital imobiliário. Para os espaços e territórios que se transformam pela intensificação desse imbricamento, a importância de visualizar esse novo relacionamento é fundamental em compreender os impactos ambientais, econômicos e sociais diferenciados além de identificar as tendências de crescimento.

Entretanto, antes disso, faz importante demonstrar o fortalecimento dessas novas relações por meio do que o mercado chama de “turismo residencial” ou “turismo imobiliário” e como suas práticas de expansão geográfica global atuam. Foi a

partir do turismo residencial que a base técnica e as estratégias financeiras que atuam no imobiliário-turístico puderam ser implementadas e fortalecidas na última década.

3.1. TURISMO RESIDENCIAL

É possível observar parte importante desse florescimento da pesquisa sobre turismo residencial no mundo, principalmente em alguns países da Europa (Alemanha, Inglaterra, Suécia, Noruega, França e Espanha), Estados Unidos e Nova Zelândia. O enfoque desses estudos, pesquisas e relatórios se dá na identificação da chamada “segunda residência” para fins de lazer familiar.

Nos anos de 1960 e 1970 alguns estudos de ciência regional e planejamento urbano observaram as residências secundárias como uma extrapolação do ambiente urbano para além dos limites da cidade tradicional. Coppock (1977), por exemplo, já se perguntava se as casas de férias e fins de semana, instaladas nos distritos rurais da *hinterland*, se constituíam em “maldição ou benção”, influenciando de forma negativa a visão crítica sobre esses novos assentamentos nos anos posteriores. Após um período de pouca presença nos estudos geográficos, a segunda residência retorna como um tema importante, agora relacionado com o turismo de massa (HALL; MÜLLER, 2004).

Nessa nova fase de interesse sobre o tema segunda residência, destacam-se fatores novos como o aumento da mobilidade transnacional, os efeitos de migração país-país, o crescente fluxo de “turistas residentes”, o uso de políticas públicas de atração de novos empreendimentos e os diversos impactos culturais e ambientais nas localidades rurais (HALL; MÜLLER, 2004). Entretanto não há um consenso internacional sobre a definição precisa do que seja uma residência secundária e quais elementos característicos são comuns nos diferentes contextos locais. De modo geral, as definições começam a variar pelos tipos fixos (casas, apartamentos, chalés, bangalôs, apart-hotel, etc.), móveis (veleiros) ou semi-móveis (*trailers*, tendas, *motorhomes*) e em seguida pelos Censos Estatísticos nacionais, única ferramenta de contagem em escala suficiente para gerar comparações. De modo geral, nem os órgãos oficiais nem

as estatísticas turísticas conseguem apreender o fenômeno de modo claro (HALL; MÜLLER, 2004, p.5-6).

Historicamente, a segunda residência para fins recreativos ou descanso não é algo novo. Considerando apenas o período contemporâneo, a nobreza e a burguesia européia ainda no século XIX mantinham como hábito a permanência sazonal em outro sítio, mais ameno e distanciado da metrópole. A cultura do balneário e da *riviera* ganhou cada vez mais adeptos, difundidos pelos ingleses, nórdicos e franceses. Diz Alain Corbin que,

A moda da casa de campo difunde-se então em toda a Europa setentrional, de acordo com modelos variados. Os britânicos e os provençais não têm o monopólio. Os viajantes a observam tanto na Holanda quanto na Dinamarca, mas é fácil perceber a distância que separa Kerjégu do “otium negociante” das quintas marsehesas. A vilegiatura marítima reagrupará em feixe essas práticas multiformes. (CORBIN, 1989, p.270)

Seja na praia ou no campo, nas montanhas ou nas florestas a residência secundária para fins recreativos, de lazer e ócio espalha-se como modelo a ser seguido primeiro pela burguesia (imitando práticas da nobreza), depois pelos trabalhadores autônomos, executivos modernos, funcionários do Estado, difundindo-se na velocidade das novas estradas de ferro e das novas vias para automóveis. Na América do Norte, as primeiras residências secundárias se localizaram nos parques florestais, nas margens dos Grandes Lagos e áreas de vida selvagem; depois os balneários e condomínios em praias (a partir do pós-guerra) foram difundidas pelo modelo de urbanização dispersa (HALL, 2009).

Na Nova Zelândia e Austrália, eram pouco mais do que cabanas de pesca nos vilarejos mais distantes, situados sobre terra pública; nos países nórdicos, o *boom* de residências secundárias ocorreu nos anos de 1960 e 1970, como forma de turismo social e familiar em áreas próximas a zona metropolitana (HALL; MÜLLER, 2004, p.18). Em Portugal, mais recentemente, o crescimento no número de residências secundárias foi de 40% entre 1991 e 2001 (contra 16% de crescimento das residências habituais), principalmente na parte central e ocidental da região do Algarve e no interior do Alentejo (ROCA; ROCA; OLIVEIRA, 2009, p.2448).

Mas será apenas nos anos de 1960 em diante, com a exponencial melhoria dos meios de transportes aéreos e viários, que a formação de grandes áreas de segunda residência vai ocorrer. São vários os fatores que explicam esse crescimento. No estudo comparado de Hall e Müller (2004, p.12-13) percebem-se desde motivações de ordem emocional (apego às tradições familiares, busca por novas sensações e valores, etc.), econômica (promoção imobiliária, incentivos públicos para ocupação regional, investimento, etc.) e social (*status*, novos comportamentos e práticas, fuga dos ambientes urbanos, volume crescente de aposentados, novas estruturas de trabalho, etc.).

O fato principal é que nos estudos comparativos de residência secundária, nota-se a importância do fenômeno articulado ao turismo de corte global, pela sua expressividade e intensidade em transformar os territórios, lugares e comunidades, seja a partir de impactos positivos ou negativos. Tais impactos relacionam-se aos efeitos sobre a estrutura fundiária pré-existente, normalmente áreas rurais com baixa capacidade de suporte e baixa oferta de serviços públicos. A paisagem de tais áreas é alterada pela inclusão de novos arranjos urbanísticos, seja de forma molecular (produção individual da residência) ou em conjunto (condomínios e *resorts*). Terras agrícolas sem uso ou com baixa produtividade tem se transformado em áreas estratégicas para a produção de segundas residências, seja na parte interna do continente ou no litoral. Isso pode, por exemplo, ser visualizado na região de Murcia, Espanha, onde José Luis Andrés Sarasa realizou estudo sobre os impactos de resorts e segundas residências sobre a produção agrícola da região.

Sarasa (2004) comenta que há alguns anos a produção agrícola da região de Murcia, importante nacionalmente no passado, perde competitividade em relação a outros mercados da Europa, seja por fatores internos (baixa produtividade), seja pela pressão exercida pelos negócios imobiliários e turísticos, ao envolver enormes extensões de terra para construção de campos de golfe. Diz Sarasa que,

Una alternativa que en el espacio agrícola se manifiesta como un proceso urbanizador que se desarrolla a modo de una nueva tipología periurbana donde se interrelaciona residencia con campos de golf. Estas urbanizaciones residenciales ligadas al golf, considerado elemento de atracción y de distinción, responden al modelo que

damos en llamar “resort”, concepto que sintetiza toda una serie de factores que lo caracterizan: baja densidad edificatoria; disponibilidad de recursos físicos y específicos que favorecen la práctica del golf como difícilmente puede encontrarse en otros destinos de nuestro entorno; infraestructuras básicas en adecuación para responder a las exigencias de una clientela que en un 80% procede del extranjero; agentes locales comprometidos con su territorio y con las estrategias puestas en marcha por profesionales y colaboradores de prestigio; la ordenación territorial impuesta determina espacios abiertos y un hábitat que permite satisfacer las necesidades de una masa social exigente en razón a su alto poder adquisitivo (SARASA, 2004, p.62).

O estudo de Sarasa demonstra que o efeito “urbanizador dos *resorts*” pode não ser o principal responsável pela queda de interesse pela prática agrícola, mas em um contexto de declínio dessa atividade a crescente transformação da paisagem agrícola em turística tem impedido recuperações mais rápidas da comunidade rural. Isso acarreta transformações no emprego, na formação de mão de obra jovem e no futuro das práticas tradicionais.

Outro conjunto de impactos refere-se a esfera econômica das comunidades. Do ponto de vista positivo, a formação de áreas de segunda residência pode causar uma melhoria na arrecadação de taxas e impostos municipais além da formação de setores de serviços para atender esses moradores sazonais. Governantes municipais possuem especial interesse pela transformação do solo rural em urbano pela capacidade de obter um número mais variado de impostos, como sobre a propriedade, taxas de melhoria, de lixo, iluminação, etc.

Entretanto, como apontam Hall e Müller (2004), não existe um consenso empírico sobre esses benefícios, que podem ser alterados no caso de municípios com baixa capacidade de gestão dos espaços físicos e controle fiscal. Outro possível impacto positivo, utilizado como maior justificativa em planos de incentivo municipal, é a geração de novos empregos melhor qualificados na área, em novos setores e mercados. Em contraposição, também é argumentado no estudo comparado de Hall e Müller (2004) que tais vantagens devem ser matizadas com o aumento significativo da demanda de serviços públicos e infraestrutura urbana (pagas por todos), pela excessiva ociosidade das residências na maior parte do ano (que não manteriam o

emprego permanente) e pela baixa diversificação das opções de qualificação (basicamente serviços de apoio, limpeza, segurança ou manutenção).

Boullón, comentando as urbanizações turísticas massivas na faixa de praia, diz também que,

A maior parte é anacrônica, mal planejada e frequentemente carece de serviços urbanos. Entretanto essas urbanizações, especialmente nas praias, em vez de fracassar recebem uma afluência crescente de compradores e crescem por meio de novas ampliações, copiadas umas das outras. Os promotores orgulhosos apresentam cada loteamento ou novo edifício de condomínios como a maravilha deste século (BOULLÓN, 2004, p.169).

O terceiro tipo de impacto ocorre no plano social. O mercado imobiliário, pelas suas características próprias, não diferencia uma demanda de proprietários locais e estrangeiros para um mesmo lote ou casa, sendo que o ajuste de preços segue a maior capacidade solvável. Essa regra acaba por impactar diretamente o preço das residências também para os moradores locais e para o poder público. Ao alterar a valorização fundiária, o mercado de residências secundárias traz para pequenas comunidades problemas comuns às metrópoles, como a especulação fundiária, formação de estoque de terrenos e pressão por modificação no padrão de bairros ou distritos. A transposição de problemas urbanos para áreas rurais ou pequenos distritos leva também a tendências de reestruturação dos valores sociais e familiares, novas práticas juvenis e maior fluxo de movimentação de dinheiro em momentos específicos. Esses fatores acabam por atrair uma pressão nas áreas ambientais, migração induzida para as bordas dos condomínios, *resorts* e comunidades fechadas de segunda residência, levando a processos de segregação socioespacial.

Isso não é prerrogativa de países pobres. Greg Halseth (2004) comenta no caso de áreas rurais no Canadá a formação de uma elite distanciada socialmente dos moradores locais; na Suécia, Lars Aronsson (2004) argumenta que são poucos os locais de encontro entre a população local e os moradores secundários. Principalmente quando o modelo principal é formado por *resorts* há muito interesse em aproveitar a paisagem e amenidades do local e pouco em travar contatos sociais ou culturais.

Nesse sentido, Boullón afirma que o viajante (ou turista) acaba por não se sentir obrigado a um maior envolvimento com a população local, além das necessidades básicas de lazer, descanso, deslocamento e serviços. Comenta Boullón (2004, p.114) que “como o tipo de relação pleiteada por ambas as partes é inicialmente de curto prazo, as pessoas abstêm-se de conferir grande conteúdo emocional a um vínculo com poucas possibilidades de prosperar”. Mas para o turista que cria um vínculo maior, com visitas periódicas, ocorre uma experiência marcada pelo envolvimento parcial e a maior compreensão sobre fatos de importância local.

Entretanto, o impacto mais imediato e debatido tem sido o ambiental. As segundas residências para fins turísticos procuram ser instaladas em lugares amenos, de paisagem natural e com contato direto com os recursos naturais. A conjugação dos atributos urbanos com as características naturais possui como tendência a formação de conflitos entre a preservação ambiental dos recursos e sua valoração econômica. *Resorts* são cada vez mais articulados com campos de golfe na Espanha (MARÍN, 2004) no Caribe e no Brasil, levando a um maior consumo de área bruta, utilização de água para manutenção e para os parques aquáticos, além da geração de resíduos sólidos em maior quantidade. A capacidade de carga dos sítios naturais (possibilidade de resistência ambiental sem perda de recursos) é levada ao extremo no fenômeno da sazonalidade, quando uma população de um distrito triplica em período de alta temporada (CASADO-DIAZ, 2004).

Nesse sentido, Hall, Müller e Kenn sintetizam a importância do Planejamento para o tema,

The potential impacts of second home development necessitate effective planning. Planning from the municipal and regional government perspective should not deal solely with housing regulations or planning controls, nor with the negative issues associated with second homes, but should also be created of effectively gain the most benefit from second homes now and in the future.(...) Nor should it be forgotten that, in order to be effective, rural regional development needs to remain focused on people and the reasons why they either remain in or move to a region. (HALL; MÜLLER, KENN, 2004, p.32).

Tais impactos necessitam de avaliação sistemática no contexto mundial, regional e local, além de novas ferramentas de planejamento. De modo geral, há uma

percepção (por parte de instituições públicas) de que o fenômeno da segunda residência não é um fato de impacto local, restrito ao município, mas afeta um conjunto maior de interesses, recursos e população de uma região.

Foi esse entendimento que levou a Comissão de Assuntos Econômicos da Europa, e seu *Committee on Housing, Building and Planning*, a realizar em 1990 um encontro de países europeus para debater o tema (CEPE, 1991).³³ Neste debate, destaca-se a posição do Ministério do Meio Ambiente da Noruega, Ketil Omberg, que ao relatar as conseqüências negativas das segundas residências afirmou,

Las segundas residências emplazadas em la costa y a orilla de las playas suelen obstaculizar el acceso público a la costa. Las segundas residencias tienen una dimensión de desarrollo regional, en lo que respecta al transporte en la región y al sistema de suministro de energía, la creación de nuevas áreas recreativas, etc. (OMBERG, 1991, p.32).

No documento final da CEPE (1991) estão elencados os efeitos negativos e positivos das segundas residências nos países membros do Comitê (Austria, Dinamarca, Espanha, Polônia, Dinamarca, Noruega, França, Noruega, Suécia, entre outros) e convidados, como o Canadá, destacando três temas considerados fundamentais para o controle sobre essa forma de urbanização. A primeira conclusão da CEPE é relativa a necessidade de estabelecer no Planejamento Urbano e Regional com maior ênfase na diferenciação dessas áreas devido aos efeitos e impactos agregados sobre o território; em segundo, tomada de medidas urgentes em relação a proteção dos ambientes costeiros e lacustres, cujos exemplos em cada país revelaram uma continuada degradação ambiental; e por fim, a necessidade da infraestrutura e dos equipamentos coletivos acompanharem no mesmo ritmo da urbanização das segundas residências.

Para solver o problema instalado, a CEPE recomenda, entre outras ações, a formalização de protocolos ambientais mais rígidos de aprovação de projetos, recuperação das áreas de costa alteradas, abertura de acesso às praias, redução da densidade residencial por meio da demolição de setores edificados e conversão de

³³ Comisión Económica para Europa (1991).

franjas do território de privado para público. Ficou claro, nas conclusões do Colóquio, que os promotores imobiliários possuem significava responsabilidade dos impactos socioambientais, devido ao uso do solo cada vez mais intensivo.

Esse debate levou a algumas medidas importantes, como na Dinamarca onde o governo central estabeleceu um limite por ano além de indicar uma distância mínima das construções da costa (03 km, no caso de residências de veraneio) ou nas Ilhas Canárias, que propôs eliminar parte dos setores construídos e recuperar o meio ambiente alterado (CEPE, 1991). Por outro lado, alguns outros países, como a Espanha não conseguiram nesse Colóquio apresentar planos nacionais de controle ou legislação especial, embora sua legislação tenha previsão dos acessos a zona de praia e maiores restrições em sua zona de influência.

Entretanto, a entrada de alguns países na Comunidade do Euro (como a Espanha, por exemplo) exigiu, naquele momento, a atração de capital estrangeiro para alimentar a indústria da construção civil local. Mesmo com as recomendações do CEPE, os planos de reordenamento da costa espanhola ficaram diminuídos face ao grande *boom* imobiliário dos anos 90 do século passado, tema relevante para a compreensão do Nordeste atual devido o transbordamento dessas atividades nos mesmos moldes para o Brasil. No próximo item apresenta-se síntese desse contexto espanhol e suas similaridades ao caso Brasileiro, em seguida.

3.2. EXPERIÊNCIA DA ESPANHA NAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E NO TURISMO RESIDENCIAL: APROXIMAÇÕES CONCEITUAIS

Um dos países que mais foram impactados pelas segundas residências foi a Espanha, não apenas no passado mas principalmente nos seus efeitos recentes relacionados ao crescimento e ao *crash* do mercado imobiliário entre 2007 e 2008. O caso Espanhol não é importante apenas pela sua escala, intensidade e volume mas também por influenciar fortemente o modelo de urbanização turística que o Nordeste do Brasil começou a utilizar nos últimos sete anos. Outra justificativa para sua escolha

como representativo é a análise crítica e empírica realizada sobre o tema desde o final dos anos de 1970, em estudos acadêmicos.

Identifica-se em Franciso Jurdao (NIEVES; TERÁN; MARTÍNEZ, 2008) a utilização do termo turismo residencial no livro *España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*, em 1979. Jurdao criticava o então fenômeno de compra de lotes e construção de casas de verão em Málaga, ocupando terras rurais, transformando casas de camponeses em albergues, edificação de chalés e bangalôs para turistas. No seguir das décadas, o termo turismo residencial se consolidou como uma expressão válida para explicar o modelo de urbanização turística no litoral espanhol, principalmente motivado pela sistemática compra de terrenos à beira mar ou em áreas agrícolas, por estrangeiros. O caso espanhol produziu um conjunto de estudos e investigações que geralmente observam o turismo residencial ou pelo viés do consumidor ou pelo viés da oferta. Observando esse último, Mazón e Aledo consideram que,

El turismo residencial es la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hotelerero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas (MAZÓN; ALEDO, 2005, p.18-19)

A crítica principal dessas abordagens referem-se a submissão do turismo ao setor imobiliário, levando a perdas de competitividade do turismo, menor ocupação hoteleira e uso extensivo do espaço rural, prejudicando a paisagem natural. Nives, Terán e Martínez (2008) identificam na literatura sobre a demanda turística a formação de dois grupos básicos: a) turistas que em férias migram para as regiões costeiras ocupando casas e apartamentos por um dado período do ano; b) migrantes sazonais, mais heterogêneos, com diversas motivações, onde se incluem os aposentados estrangeiros, os pequenos comerciantes sazonais, os trabalhadores de temporada, entre outros. Ramón y Taltavull, por sua vez, tentam definir a relação física de ocupação desses assentamentos em relação ao sítio geográfico, sendo que essa demanda,

(...) desplazada de su lugar de origen y residencia habitual, se aloja en asentamientos surgidos al margen de la estructura urbana tradicional, urbanizaciones turísticas, con periodos de estancias variables (vacacionista, semipermanente, permanente, entre otras) motivaciones diversas, pero nunca relacionadas con el desarrollo de actividades laborales (Ramón y Taltavull, 2005 apud NIEVES; TERÁN; MARTÍNEZ, 2008, p.106)

Em uma primeira fase esses turistas residenciais visitam o destino de modo a descobrir suas potencialidades e atrativos. Depois surgem processos de massificação, procura por imóveis de modo individual e aumento na procura por serviços; em uma terceira etapa esse turismo residencial se consolida com uma produção específica voltada ao novo segmento de mercado. Na Espanha, essas fases ocorreram em diversas localidades costeiras causando uma migração de mão de obra interessada na prestação de serviços a esses novos residentes sazonais. O Quadro 03 sintetiza os dois grupos de demanda em uma tentativa de criterizar os campos de percepção entre o turista convencional e aqueles relacionados com movimentos de migração. O turista é alguém que possui maior capacidade de escolher novos atrativos, destinos, modificar sua presença e consumo, porém está dependente da infraestrutura e serviços turísticos como hotelaria, restaurantes e agências. Por essas características flexíveis, sua mensuração só pode ser feita em grande escala, por medições pontuais (pesquisa de demanda em hotéis, aeroportos ou pelas operadoras de viagens). Sua percepção clara é a de que está de passagem, apenas em busca de entretenimento, descanso e compartilhamento dos atrativos reconhecidos como turísticos.

O outro tipo, relacionado com processos de migração, pode ter começado como turismo, mas estabeleceu no território um ponto fixo, uma propriedade ou uma relação proprietária (como aluguel). Seu envolvimento com a área muda, pois agora ele utiliza a mesma base de serviços da população local, sofre das mesmas variações de preços, cobrança de taxas, insegurança ou precisa constituir contratos. Por tais características ele acaba por inverter a relação entre primeira e segunda residência, mantendo, entretanto, o vínculo com sua região de origem.

Mesmo com essa sistematização a definição objetiva do turista residencial continua uma tarefa difícil. O principal problema decorre do fato que a relação desse turista residencial/migrante estabelece-se no território pelas diferentes formas de

fixação e utilização dos serviços que ora são estruturados para dar conta da produção, ora para captação de maior demanda. Ambos utilizam o turismo (*marketing*, comercialização e meios de deslocamento) como caminho de viabilização da sua fruição do espaço natural.

Critério	Turismo	Migrações
<i>Motivações</i>	- Liberdade de escolha - Consumo	- Investimento ou emprego -Produção
<i>Temporalidade</i>	- Eventual - Movimento pendular - Difícil quantificação e registro - Menor tendência a formar propriedades	- Permanente - Mudança de primeira res. em segunda residência na origem - Registro e inscrição legal - Aumento no número de proprietários
<i>Atividades e estilos de vida</i>	- Dependente dos serviços turísticos	- Utiliza a infraestrutura e serviços comuns a população local
<i>Formas de relação social</i>	- Autopercepção como turistas - Não há sentido de pertencimento - Mantêm os vínculos com o lugar de origem	- Envolvimento com temas locais - Autopercepção como não turistas - Sentido de permanência e parcial ruptura com as origens

Quadro 03 - Critérios de identificação da natureza turística residencial e as forma de mobilidade

Fonte: NIEVES; TERÁN; MARTÍNEZ, 2008, p.107.

O turista residencial possui diferentes níveis de vínculos com sua origem, a depender do tempo de permanência na localidade. Um aposentado que utiliza sua moradia secundária em seis meses ao ano possui maior capacidade de criação de laços de pertencimento, envolvimento político e econômico do que outro que em apenas dois meses traz a família para usufruir das comodidades locais. Em outros casos, um executivo que mora em país estrangeiro pode ter a disponibilidade de possuir um apartamento ou casa em um *resort* misto (pagando as devidas taxas de administração), mesmo que só visite o local duas semanas por ano.

Llegados a este punto podría decirse que se antoja muy complicado establecer un criterio “objetivo” o externo al sentido subjetivo que cada individuo quiera dar a su residencia. Cualquier criterio externo a la subjetividad del residente puede derivar en situaciones en las que el un alto porcentaje de personas no se identifiquen con la etiqueta

asignada a su vivienda y que, en consecuencia, se las identifique como turistas o migrantes cuando no se reconozcan a sí mismas en uno de estos grupos o en ninguno. (NIEVES; TERÁN; MARTÍNEZ, 2008, p.109)

Como observado, compreender a demanda (motivações e viés antropológico) é um caminho mais variado em termos de opções e critérios, com maiores riscos de reducionismo ou fragilidade teórica e conceitual. Mais profícuo, entretanto, é a compreensão das características físicas e impactos territoriais decorrentes desse aumento da demanda.

3.3. EXPERIÊNCIA DA ESPANHA COM O TURISMO RESIDENCIAL: IMPACTOS URBANOS E AMBIENTAIS

O impacto do turismo residencial no território espanhol também é tema de estudos e pesquisas desde o final dos anos de 1970, mas são dos últimos anos uma maior sistematização das análises (MAZÓN; ALEDO, 2005). Um dos principais efeitos decorre do impacto na estrutura social, demográfica e fundiária nas comunidades e províncias costeiras, principalmente em Murcia, Andalucía, Alicante, Ilhas Baleares, Canárias, entre outras. Aledo (2008) identifica nos anos de 1970 um início de transição nas tradicionais vilas e comunidades rurais mediterrâneas uma transformação do perfil social, com perda relativa das atividades agrícolas e extrativista por setores de serviço e terciário moderno. O turismo se apresentou nos anos de 1980 como o motor principal dessa transformação, modificando a paisagem a partir da oferta de milhares de leitos hoteleiros, seguidos de dezenas de milhares de casas e apartamentos construídos para aqueles que decidiam manter uma segunda residência.

De pequenas empresas construtoras dos anos de 1980, surgiram grandes firmas de parcelamento do solo (rural para agrícola) e construtoras provincianas foram alçadas a *players* regionais e nacionais. Os ingleses, alemães e franceses constituíam a principal demanda de investimentos, agora não mais de forma individual, mas orientados por produtos específicos com *marketing* turístico e imobiliário integrados. Mas segundo Aledo (2008, p.101) o que era complementar ao turismo, tornou-se

autônomo e com regras próprias, cujos objetivos não eram oferecer comodidade ao turista, mas sim produzir solo urbano, construir casas e apartamentos e vender para uma faixa de renda de corte internacional. Na comunidade de Valência, por exemplo, 24,02% de todas as casas e apartamentos comercializados foram comprados por estrangeiros (ALEDO, 2008, p.102).

A articulação entre turismo e mercado imobiliário ocorreu no caso Espanhol mediterrâneo por quatro fatores básicos: a) a localização desses imóveis no território seguiu a lógica de utilidades turísticas e da paisagem; b) os ocupantes dessas residências buscaram aproveitar os espaços turísticos utilizando tanto a cesta de serviços turísticos, quanto a infraestrutura local instalada; c) o período de ocupação dessas residências seguiu o ritmo da sazonalidade turística da região (alta e baixa estação são marcadas); d) uma das motivações de escolha da demanda é a qualidade dos equipamentos turísticos existentes (restaurantes, agências de serviços, etc.). Esses fatores elevaram no período de 1991-2003 o número de residências em 40,6% (taxa de 2,9% ao ano), passando de 8,5 milhões de leitos para 11,95 milhões nos municípios do litoral mediterrâneo (ALEDO, 2008, p.102).

1ª etapa 1970-1990	2ª etapa 1991-1994	3ª etapa 1994-2002	4ª etapa 2002-atual
<ul style="list-style-type: none"> - Implantação de um setor produtivo e comercial. - Pequena urbanização e dispersão das unidades. - Blocos de unidades na primeira faixa de terrenos costeiros 	<ul style="list-style-type: none"> - Empreendimentos mais compactos e de maior tamanho. - Chalés e apartamentos pequenos 	<ul style="list-style-type: none"> - macroubanização com campos de Golf. - Integração com hotéis de 04 ou 05 estrelas 	<ul style="list-style-type: none"> - Resorts com residências integradas e condhoteis

Quadro 04 - Espanha: evolução do turismo residencial

Fonte: Aledo, 2008, p.103

Nota: organizado pelo autor.

Na terceira etapa os impactos territoriais não estavam mais restritos ao litoral, mas também em áreas agrícolas interna às Comunidades, como em Valência e Andalúcia. Campos de golfe e *resorts* não costeiros foram projetados e implantados em diversas faixas e localizações nos municípios, aproveitando o excelente *boom* de construção civil e turismo que a Espanha passou entre 1994 e 2006. Um das conseqüências desse processo é o crescimento do golfe como “esporte nacional”, embora seus praticantes tanto sejam espanhóis quanto estrangeiros.

Na tabela 05 abaixo se observa a evolução do número de licenças³⁴ emitidas pela *Real Federación de Golf* da Espanha, entre 1970 e 2010. O crescimento vigoroso começa no início da década de 1990 e alcança uma taxa média de crescimento de 11% ao ano entre 1995 e 2002. Um detalhe significativo da Tabela 06 é o número de profissionais muito abaixo da massa de amadores, novos praticantes do esporte. Os campos de golfe, principalmente os mais modernos, são localizados em empreendimentos privados (mas também há campos públicos) específicos ou integrados aos *resorts* e condomínios, principalmente em Andalúcia e Catalunha. Em 2007 eram 346 campos, sendo apenas 10% deles públicos com média 911 jogadores por campo, superior a média europeia de 610 jogadores (RFEG).

Tabela 05 - Espanha: número de licenças emitidas pela RFEG

Ano base	Total	Amadores	Profissionais	Amador/profissional
1970	4304	4183	121	34,57
1975	10319	10106	213	47,45
1980	17403	17144	259	66,19
1985	28049	27739	310	89,48
1990	52779	52352	427	122,60
1995	89737	89139	598	149,06
2000	154857	153938	919	167,51
2005	258081	256848	1233	208,31
2010	338588	336986	1602	210,35

Fonte: Real Federación Española de Golf (RFEG), 2010. Boletim disponível em: <http://www.golfspainfederacion.com/pdf/notas/evolucionlicencias.pdf>

³⁴ Na Espanha a prática do golfe exige registro do esportista, seja amador ou profissional.

Alguns territórios na Espanha são profícuos no desenvolvimento do turismo residencial, com larga experiência e um histórico de conflitos socioambientais. Joan Buades (2006), ao analisar o caso do arquipélago de Baleares³⁵, nos apresenta o seguinte quadro:

- A partir dos anos de 1980 o número de turistas passou de 4,6 para 11,5 milhões de turistas (em 2004);
- Os estrangeiros perfazem 84% desses turistas e representam 1,2% de todo fluxo de turistas internacionais no mundo;
- Nas últimas três décadas reduziram-se drasticamente as atividades econômicas do setor agrícola e industrial em face do setor turístico (80% do PIB local);
- Em termos de alojamento, 23,5% dos leitos estão em apartamentos privados contra 75% em hotéis tradicionais;
- A sazonalidade impacta fortemente o território em períodos de alta estação (consumo excessivo de água e produção de lixo) e baixa estação (fechamento de pequenos serviços e lojas);
- O contínuo desaparecimento da terra rural para formação de complexos imobiliários de cunho especulativo, de corte internacional, para segundas residências turísticas;
- A natureza se converteu em um imenso parque para desfrute dos negócios de turismo residencial;
- A população local começou a modificar seus hábitos de consumo em um nível insustentável.

O desenvolvimento das atividades do turismo residencial em Baleares ganha reforço com as políticas de estímulo a construção civil que assolou a região do Mediterrâneo nos anos de 1980 e 1990. Diz Buades que,

Baleares, pues, constituye un ejemplo paradigmático de Paraíso turístico de éxito mundial construido sobre el minado de los bienes

³⁵ As principais ilhas são Maiorca, Menorca, Cabrera e Ibiza.

naturales comunes, el subdesarrollo humano y una democracia de cartón-piedra (BUADES, 2006, p.28)

A zona de praia e os espaços naturais restantes começaram a ser segmentados em projetos de larga escala, basicamente de promoção imobiliária, de apartamentos e casas vendidos microparaísos. Buades lembra que a partir de 1986 – quando a Espanha entrou na União Europeia – a produção de imóveis para consumo turístico cresceu ainda mais pois “convirtió a la ciudadanía de otros estados miembros en iguales en algunos derechos civiles a la ciudadanía española, como el derecho de residencia y de trabajo” (BUADES, 2006, p.38-39).

Além desse aspecto, ressalte-se também a desvalorização da moeda espanhola em relação ao euro, que contribuiu fortemente para melhorar a relação oferta/procura por parte dos estrangeiros. Nesse momento, início da década de 1990, ocorre a diversificação aos produtos turísticos de “sol e mar” (náutico, desportivo, ecológico) e incorporação do golfe como em praticamente 100% dos projetos. No caso da ilha de Maiorca, Miguel Llinas (1999, p.199) conclui que tais inovações “ha transformado Mallorca em una isla con uma actividade turística casi em situación de monopolio, reduciendo las otras actividades económicas a expresiones mínimas” alterando a diversidade de opções de emprego e renda (na indústria e agricultura) da população local.

A experiência Balear também “exportou” o *know how* do turismo residencial para o restante dos destinos de sol e mar como Caribe, Portugal, Cabo Verde, Turquia e Bali.

Su especialidad: la fabricación de Paraísos en países del Sur. Su valor añadido: el ‘saber hacer’ acumulado en la mina balear. Su punto fuerte: un producto amable, meticulosamente publicitado, capaz de seducir con múltiples alicientes pequeñas sociedades ávidas pelo ‘Progreso’ (BUADES, 2006, p.40)

É com esse sentido de expansão do modelo de turismo residencial que Fernando Gaja i Díaz (2008) intitula o fenômeno de “tsunami urbanizador”, caracterizado por uma hiperprodução de imóveis que levou a uma hipertrofia do setor imobiliário, no caso espanhol. Díaz observa um início do processo de hiperprodução quando o governo espanhol flexibiliza as regras financeiras em meados dos anos de

1990, estimulando as dívidas hipotecárias, a implantação do euro e a ausência de outros tipos de investimento, mais rentáveis. Além disso, a modificação legal, urbanística e ambiental, está presente para acomodar as transformações no território, também no caso de Valência.

A esta concatenación de factores económicos debe sumarse la aportación al boom de las causas de orden urbanístico. En el País Valenciano se aprueba en 1994 la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) que altera la relación entre propietarios fundiarios y promotores, en beneficio de estos últimos (GAJA I DÍAZ, 2008)

Significativo nesse estudo de Díaz, ao analisar o caso de Valência em especial, é a observação de que para as prefeituras municipais, que aprovavam os empreendimentos, tratava-se de “urbanismo adormecido”, isto é, planos e projetos irrealizáveis em curto e médio prazo tratando-se de transformação de solo rural (ou semiocupado) em áreas urbanas não construídas.

Planes y Programas aprobados hacía años se han puesto en marcha, y lo han hecho con una celeridad y unos medios impensables anteriormente. El resultado ya lo hemos descrito: miles de hectáreas urbanizadas, en los lugares más inadecuados, y como consecuencia de ello, la concentración creciente de la propiedad del suelo urbano, en un proceso inflacionista que supera ampliamente el incremento general de los precios (GAJA I DÍAZ, 2008)

O modelo de “tsunami urbanizador”, portanto, está longe de ser um fenômeno “natural” de oferta e demanda e sim uma articulação entre interesses fundiários, investidores de capital e planejamento público, resultando na transformação do território em enormes complexos construídos (ou não) de segundas residências para estrangeiros ou compradores nacionais. No caso da Espanha, o alcance dessa onda desde 2004 cresceu cada vez mais sobre o mercado internacional. Considerando dados de 2007 (entre janeiro e junho) 57% de todo o valor investido em transações imobiliárias ocorreu fora do mercado nacional, indicando que não apenas a Espanha recebe o capital imobiliário-turístico europeu como atua como um ponto de distribuição desse capital acumulado para fora da Europa, em mercados como México, Republica Dominicana e Brasil (MARCO-GARDOQUI, 2007).

Articulado com a dinâmica da segunda residência de férias, em Portugal o crescimento de áreas ocupadas por segundas residências também sofreu forte empuxo nas últimas décadas, principalmente na costa ocidental e da região do Algarve – este como destino para estrangeiros. Maria Roca, Zoran Roca e José Oliveira (2009, p.2461) identificam nas localidades de turismo “sol e mar” a incidência de maior crescimento do setor, com construção de novas unidades, com consequências graves ao meio ambiente (erosão costeira, por exemplo). O turismo residencial tem trazido modificações importantes ao litoral português, não apenas pela construção massiva de imóveis (casas e apartamentos), mas também pela forte sazonalidade nesses destinos (imóveis vazios na maior parte do ano). “Os proprietários de segundas residências em Portugal tornaram-se paradoxalmente, ou criadores de paisagens das elites, ou guardiães das paisagens rurais,” por ocuparem com seus complexos residenciais vastas frações do território.

A discussão dos resultados demonstrou, também, que os impactos positivos e negativos da expansão de segundas residências no uso do solo e nas paisagens em diferentes tipos de territórios são semelhantes aqueles que já se verificaram em países onde esse fenômeno é mais antigo. Dado que a taxa de variação das segundas residências em Portugal é muito maior do que nesses casos, antevê-se que tais impactos poderão vir a ser muito mais intensos. Além do mais, a tendência para a concentração espacial de casas destinadas a segundas residências pode provocar fortes impactos locais no uso do solo e nas paisagens (ROCA; ROCA; OLIVEIRA, 2009, p.2466)

Assim, o “tsunami urbanizador”, que envolveu o litoral da Espanha e Portugal, não ficou restrito à península ibérica. Desde o início dos anos 2000, um movimento de “exportação de paraísos” começou a se fortalecer, principalmente por investimentos de empresas portuguesas e espanholas no ramo imobiliário e turístico, em hotéis, *resorts*, condomínios e loteamentos.

No caso brasileiro, apenas muito recentemente os órgãos estatais envolvidos com o planejamento do turismo se deram conta desse novo modelo de exportação ibérica. O mercado, entretanto, já reconhece esse segmento desde o início dos anos 2000. No item seguinte, mesmo ainda contando com pouca quantidade de informações sistematizadas para o Brasil, poderá ser observado o desenvolvimento desse setor e seus principais locais de ocupação.

3.4. BRASIL E O SETOR IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO

Entre 2006 e 2007 a Fundação Getúlio Vargas e a Empresa Brasileira de Turismo (EMBRATUR), ligada ao Ministério do Turismo, realizaram pela primeira vez uma pesquisa no segmento turístico e imobiliário, especificamente para identificar o mercado de segundas residências para turistas estrangeiros no Brasil. Para tanto, contou com a colaboração da ADIT e ADEMI, associações que representam a maior parte das empresas em turismo e imobiliário.

O principal ganho de avaliação nessa pesquisa foi a capacidade de revelar a preferência dos empresários envolvidos nesse setor, por meio de entrevistas, e a coleta de dados mais atualizados nas imobiliárias sobre a oferta, demanda, perfil e preço desses imóveis. Foram considerados para pesquisa de campo os estados do Rio Grande do Norte, Pernambuco, Alagoas, Ceará, Bahia, Rio de Janeiro e Santa Catarina, principais mercados de 2ª residência no Brasil de “sol e mar”. (EMBRATUR, 2008, p.19).

O Brasil tem se apresentando como um dos mercados mais promissores em turismo de segunda residência no mundo, embora seu preço médio de venda (€/m²) seja de € 1.462,00 abaixo dos verificados em mercados como Espanha (€2.500,00), Portugal (€ 2.428,57) e Itália (€2.271,43). Mas essa característica de baixo preço do m² construído, aliado ao baixo preço dos terrenos, foi responsável pelo *boom* de investimentos nos últimos anos, principalmente ancorados na valorização do Euro entre 1999 e 2005.

Segundo a pesquisa EMBRATUR/FGV, o perfil desses novos compradores estrangeiros situa-se na faixa etária de 40 a 60 anos (50%), com curso superior completo, e motivados pela qualidade das praias do litoral brasileiro (águas mornas no Nordeste, pouca exploração pela hotelaria convencional e preços baixos dos imóveis). Para atender esse crescente mercado – a partir de 2002 em diante – foram lançados cerca de 10 mil unidades em 2005, 12 mil em 2006 e 16,4 mil em 2007; nesse dado destaca-se o número de unidades lançadas, sempre superior ao número de unidades vendidas, principalmente em 2007 quando apenas 56,2% dos lançamentos foram finalizados, o que denota o desaquecimento do setor devido a crise financeira que se percebia na Europa e Estados Unidos naquele período.

A característica financeira da comercialização é evidente também quando 52% dos desembolsos não são feitos com recursos diretos do comprador e sim mediante instituições de crédito (22%) ou como capital para investimento (30%). A pesquisa ainda assevera que,

Pode-se considerar a rentabilidade e as facilidades logísticas fortes dos promotores dos investimentos em imóveis por estrangeiros no Brasil. As projeções financeiras, que representam a principal fonte de referência e controle da solvência dos negócios, servem para corrigir distorções e fazer adaptações às variáveis que aparecem. Porém, do ponto de vista da gestão pública e do interesse direto das associações de classe envolvidas no setor, há de se ter especial atenção com os impactos gerados pelo crescimento sem planejamento do mercado de Segunda Residência e, conseqüentemente, com as políticas públicas de fomento ao turismo nas principais regiões de procura pelo produto imobiliário (EMBRATUR, 2008, p.4)

Segundo dados do Banco Central do Brasil para 2007, foram investidos em imóveis US\$ 646 milhões por estrangeiros (Tabela 06), principalmente por norte-americanos, espanhóis e italianos (39%). Mas se excetuarmos os países da América do Norte (EUA e Canadá) a quase totalidade dos investimentos advêm da Europa sendo este o maior mercado de demanda.

Tabela 06 - Brasil: investimento em imóveis realizados por estrangeiros (2007)

País	US\$ mil	%
EUA	102.722	16
Espanha	82.852	13
Itália	63.588	10
Suíça	57.872	09
Reino Unido	54.761	08
Portugal	52.641	08
Alemanha	50.207	08
Noruega	32.481	05
França	22.182	03
Países Baixos	16.016	02

Luxemburgo	15.458	02
Japão	12.250	02
Bélgica	6.853	01
Angola	6.361	01
Suécia	6.062	01
Canadá	5.739	01
Uruguai	5.569	01
Outros	52.843	08
Total	646.457	100

Fonte: EMBRATUR. 2008, p.18

Os novos meios de comunicação e informação são fundamentais nesse mercado. Em relação isso, 30% dos contatos que resultaram em compra de imóveis foram feitos utilizando a *internet*, seguida de 23% em imobiliárias e 18% em feiras especializadas, e apenas 2% autoguiados o que denota a forte importância do *marketing* e promoção de vendas nesse segmento (EMBRATUR, 2009, p.22).

Do ponto de vista das empresas revela a necessidade de reestruturação das estratégias de vendas, seja na formação de plataformas bilíngues ou trilingues de contato (basicamente inglês, espanhol e italiano), atendimento e reservas pela internet ou sites de comercialização *on line*. Esse fator de reestruturação das formas de contato do setor de vendas levou a modificações também nas empresas intermediárias de turismo (agências e operadoras locais) que passaram a colocar no seu *portfólio* a possibilidade de visitação e compra de imóveis, em algumas localidades do Nordeste.

Realizada a compra³⁶, os estrangeiros optam pela contratação de empresas administradora para gerir a manutenção e pagamentos dos impostos locais (52%) ou

³⁶ Importante destacar que a compra direta de imóveis por estrangeiros segue algumas especialidades impostas pela legislação brasileira. O art.20 da Instrução Normativa n.461/2004 (Receita Federal) obriga os estrangeiros que desejem obter esses imóveis em possuir um n. de CPF (Cadastro de Pessoas Físicas). Entretanto a legislação brasileira é rígida em relação a compra de terras em zona rural, por estrangeiros, o que praticamente obriga todos os projetos imobiliário-turísticos estarem em zona urbana. Os estrangeiros também estão livres de maiores restrições se seu imóvel estiver dentro de um condomínio, mesmo que em faixa de cem metros da linha de praia.

serviços especializados em condomínios (21%); outros 19% revelaram que buscam meios informais, basicamente por pagamentos a pessoas físicas por meio de comissões. Apenas 18% faz isso por conta própria (EMBRATUR, 2008, p.22).

Em relação ao tipo de imóveis mais comercializados, 49% compraram casas, 25% apartamentos e 22% flats, denotando a preferência pelo consumo mais extensivo do espaço, principalmente em glebas maiores inseridas em áreas ambientais de contato com a praia ou outro recurso natural. Tais imóveis são em sua grande maioria (97%) novos, indicando se tratar de um mercado muito recente (2003-2007) tanto na oferta quanto na demanda. Esse aspecto está ligado a intensa velocidade geral das vendas, indicando o aquecimento do segmento turístico e imobiliário no cenário internacional.

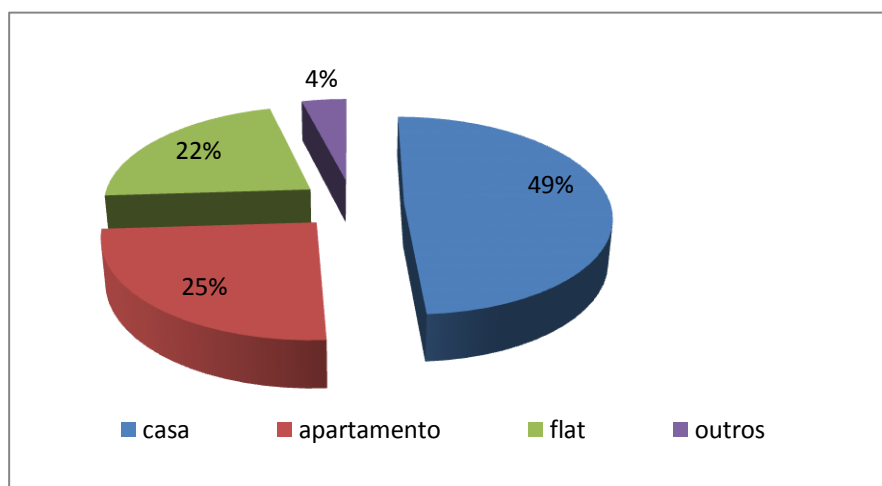


Figura 08 - Tipologia dos imóveis comercializados

Fonte: EMBRATUR, 2008, p.23

Os europeus compradores de imóveis buscam, nas tipologias vistas na figura 08, buscam imóveis adequados conforme dimensões já existentes no país de origem, acompanhamento por meio da *internet* as obras em andamento, a aprovação das licenças ambientais e tendo o conhecimento dos custos de manutenção pós-obra de modo a projetar a rentabilidade do investimento feito e, assim, fugir de problemas jurídicos com as localidades.

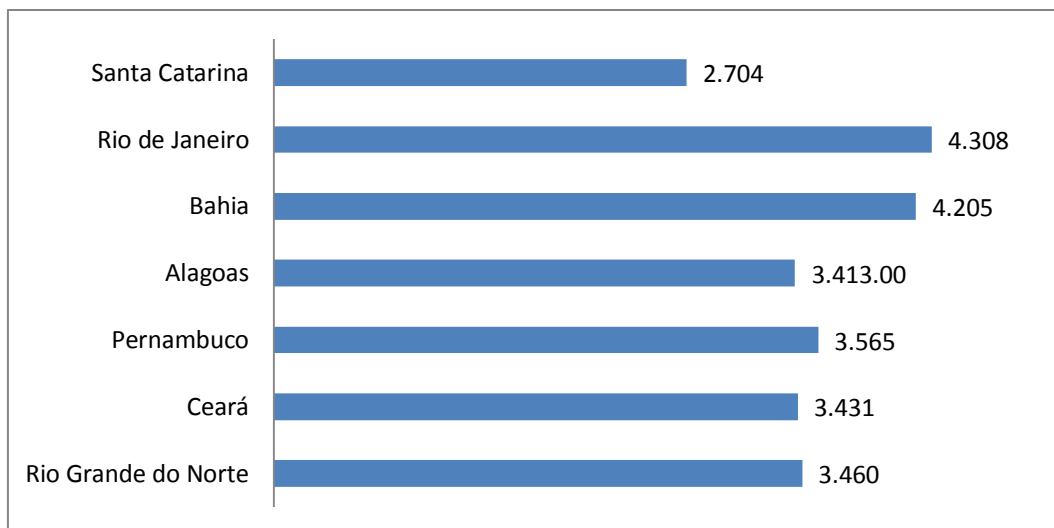


Figura 09 - Valores médios (R\$/m²) nos estados da pesquisa

Fonte: EMBRATUR, 2008, p.26

O preço dos imóveis revela-se acima (cerca de 30%) da média dos imóveis produzidos para o mercado nacional. Na figura 09, vê-se que Rio de Janeiro e Bahia lideram com o m² mais caro dos sete estados pesquisados, seguido Pernambuco, Rio Grande do Norte, Ceará e Alagoas demonstrando a força do Nordeste nesse segmento na agregação de valor, principalmente em relação as vantagens competitivas relacionadas aos destinos “sol e mar”.

Esses valores são relevantes para o mercado porque indicam que as empresas imobiliárias têm pela frente *uma nova modalidade de negócio*, voltado para clientes que buscam meramente investir em imóveis e ter retorno em determinado espaço de tempo, prática que, até há pouco, era priorizada por grandes empresas incorporadoras, principalmente grupos internacionais (EMBRATUR, 2008, p.26, grifo nosso)

Assim, a pesquisa EMBRATUR/FGV, embora não de forma analítica, demonstra que no período de 2003 a 2007 um segmento do mercado imobiliário brasileiro se mostrou muito mais atrativo do que os lançamentos “convencionais” de casas e apartamentos para a demanda local. Esse segmento, que aqui chamamos de imobiliário-turístico, conseguiu atrair apenas em 2007 US\$ 0,64 bilhão de dólares superando a atratividade de setores como o industrial e o agropecuário.

Apontamentos sobre o Nordeste

Uma das conclusões do estudo EMBRATUR/FGV (2008) reforça o entendimento de que a região Nordeste constituiu-se como principal área de atratividade desse tipo de investimento em imobiliário-turístico no período. É o que consideramos, neste trabalho, uma “nova fase” do turismo regional, onde o mercado – entendido como os aportes financeiros pulverizados em diversos agentes econômicos – passa a redefinir o turismo regional.

Em 1994 o Brasil figurava como o 43º lugar nos negócios turísticos internacionais e em 2005 já representava a 36ª posição em número de visitantes com 5,1 milhões de visitantes por ano (EXAME, 2007, p.21). Esse crescimento deu-se principalmente pelo conjunto de investimentos no setor, seja na infra-estrutura urbana necessária, na qualificação de mão de obra e na promoção e marketing no exterior. A partir de 1995, a receita com o turismo aumentou consideravelmente; em 2000, foram gerados US\$ 4,2 bilhões por visitantes estrangeiros colocando o turismo em quarto lugar na pauta econômica brasileira, envolvendo aproximadamente 1,2 milhão de empregados no setor (FONSECA, 2005, p.73).

Se para o Brasil o turismo, e suas atividades correlatas, passaram a ser uma importante fonte de divisas, para os estados nordestinos foi fundamental. Como visto no item acima, o Nordeste brasileiro sofre com a saída do Estado na formulação de alternativas de criação de riqueza (como políticas industriais, por exemplo) na década de 1990. A chamada guerra fiscal e a competição urbana foram acirradas pelo planejamento estratégico no fim dessa década e os governos estavam sem capacidade de atração de investimentos estrangeiros.

Nesse cenário, o imobiliário-turístico passa gradualmente a ser um dos setores mais importantes na atração de novos investimentos e no aquecimento da Construção Civil. Especialmente este setor havia sofrido com a falta de uma política habitacional e de grandes projetos de obras, o que fez com que parte das empresas atuantes tivesse que redirecionar suas ações para a construção de hotéis ou parques turísticos. Entre 1997 e 2007, o Brasil – em grande parte impulsionado pelos números econômicos do “novo Nordeste turístico” – apresentou um crescimento de 170% no

número de passageiros em viagens internacionais enquanto no restante do mundo esse número cresceu 50% (EXAME, 2007, p. 25).

O Nordeste, com seus 2.500 km de litoral, sol praticamente o ano inteiro e temperatura da água estável, era potencialmente o melhor destino para o turismo de lazer no Brasil. De fato, “enquanto no Sudeste a participação do PIB turístico no total regional correspondia a 1,8%, no Nordeste essa participação sobe para 6,3%. No Brasil, a participação do PIB do turismo no total do PIB nacional equivalia a 2,5%, e nas regiões sul, norte e centro-oeste a 2,3%, 2,2% e 2,1%, respectivamente” (FONSECA, 2005, p.76).

Até 2010 estão previstos para o Nordeste brasileiro R\$ 4,9 bilhões em investimentos privados o que corresponde a 74% de tudo previsto para o Brasil; só na Bahia, os 43 empreendimentos – hotéis, resorts, flats parques temáticos, etc – representam 29% dos projetos no Brasil, a maioria de grupos como Accor, Atlântica Hotels, Solare, entre outros (EXAME, 2007, p.92). Isso se deve, entre outros fatores, a proximidade da península ibérica de onde em menos de 6 horas de vôo é possível chegar ao Rio Grande do Norte, por exemplo.

Nesse caso, a explicação é o litoral nordestino, uma das preferências de grupos hoteleiros e turistas europeus interessados em ter a região como uma opção de segunda residência. No primeiro semestre, o Rio Grande do Norte foi o principal destino de dólares com o objetivo de adquirir imóveis, à frente de São Paulo (PACHECO, 2007, p. 8).

O litoral nordestino (particularmente nos estados do Ceará, Rio Grande do Norte, Pernambuco, Alagoas e Bahia) tem se apresentando no período de 1997 a 2007 uma capacidade de valorização *extra* relação ao capital investido. Uma produção turística do espaço necessita girar essa quantidade de capital invertido em um período determinado de tempo para garantir a continuidade do processo de transbordamento do capital europeu do “hipertrofiado” mercado ibérico (DÍAZ, 2008). Logo, a rentabilidade buscada pode/deve ser acelerada por meios técnicos ou informacionais, como a *internet* e o uso intensivo de *marketing* para *linkagem* dos mercados. Na reflexão de Milton Santos, “assim como se fala de produtividade de uma máquina, de uma plantação, podemos falar de produtividade espacial ou produtividade geográfica” (SANTOS, 1999, p.197).

Como visto nos itens anteriores, o litoral mediterrâneo (Espanha, em particular) converteu-se (desde 1960) em espaço “vocado” ao turismo, assim como o norte da África, o Golfo do México ou, mais recentemente, as praias nordestinas. “Vocação” é um termo ideológico utilizado para nublar o fato de que tais territórios, com suas enormes diferenças sociais e culturais, podem ser apreendidos pela lógica de valorização global da economia do imobiliário-turístico. Politicamente isso só pode ocorrer com o apoio dos Estados Nacionais e locais a essa estratégia de controle dos espaços e da natureza em busca de uma taxa média de lucro. As políticas públicas – tanto no caso da Costa do Mediterrâneo quanto nas praias do litoral brasileiro – desempenham um papel fundamental ao facilitar a inserção da economia do turismo nas comunidades locais.

Créditos internacionais são, então, colocados à disposição dos países mais pobres para que os mesmos procedam a modernização dos seus territórios a uma exigência de competição dos lugares. Não apenas os empresários, por exemplo, do Golfo do México desejam ampliar sua escala atuação, mas também os capitalistas ao redor do mundo necessitam de novas frentes de valorização do capital, isto é, menor quantidade de capital fixo e maior velocidade de retorno do investimento. É daí que advém a “descoberta” das praias do litoral brasileiro pelas redes de hotelaria internacional, dos *resorts*, dos complexos de *golf* e lazer, e dos complexos de segunda residência. A produção de uma “urbanização pelo turismo”, baseada na formação de territórios exclusivos, está condicionada não exatamente a uma pressão da demanda, mas pela urgência em encontrar territórios de investimento ao excedente global. Como visto acima, o número de lançamentos de unidades turísticas-imobiliárias é sempre superior as unidades efetivamente comercializadas, sendo a “sobra” uma demonstração da sobreacumulação de capital investido e o descolamento com uma demanda “real”, isto é, há mais investidores do que moradores de segunda residência.

Um exemplo didático dessa reflexão teórica pode ser encontrado na curta história da empresa nacional *Invest Tur Brasil* (de São Paulo), uma das primeiras a se posicionar no cenário de competição global. Criada a partir da RFM Construtora e RFM Incorporadora (produzindo basicamente imóveis residenciais e comerciais), a *Invest Tur* foi formada no momento em que as empresas imobiliárias se lançaram na Bolsa de

Valores (2006) e havia um excesso de capital disponível para investimento em diferentes segmentos do mercado. A primeira estratégia da empresa, segundo seu fundador José Romeu Ferraz Neto, foi adquirir o máximo de terras possíveis no litoral dos estados da Bahia, Maranhão, Ceará, Alagoas, Rio de Janeiro, São Paulo e Santa Catarina, em um total de 18 glebas (VIDA IMOBILIÁRIA, 2009, p.21) a valores que alcançam R\$ 1,8 bilhão, especialmente para investir no “desenvolvimento imobiliário turístico”:

Segundo Ferraz, os projetos estão divididos em três estágios de maturação: curto, médio e longo prazo. “Os de curto prazo são aqueles localizados com estrutura de ponta e rápida implementação. Os de médio prazo são áreas de tamanho intermediário com infraestrutura básica feita e os de longo prazo são grandes extensões em que a infraestrutura ainda tem que ser implementada”, disse. (VIDA IMOBILIÁRIA, 2009, p.21).

A estratégia de compra de terrenos deu resultados em 2006 e 2007, quando a *Invest Tur* captou na Bovespa R\$ 945 milhões (EXAME, 2009). Mas a crise internacional de 2008 colocou um freio nas ambições da *Invest Tur*; por meio da *holding* LA Hotels LLC, o GP Investimentos passou a ter 50,7% do capital social (VIDA IMOBILIÁRIA, 2009, p.21). Em 2009 foi firmada a incorporação *Invest Tur* pela rede de hotelaria LAHotels (27 hotéis) fechando um ciclo importante de valorização das ações por meio da agregação de valor e expertise do *trade* turístico. A LA Hotels é o braço hoteleiro da GP Investimentos, uma das cinco maiores empresas de *Private Equity* na América Latina.

No período de 2006 a 2008, os principais clientes da *Invest Tur* foram europeus de Portugal, Espanha, França e Inglaterra; os projetos gestados nas praias nordestinas e do sudeste brasileiro foram estimadas em R\$ 2,9 bilhões de VGV, mas foram interrompidos na crise logo em 2009 (VIDA IMOBILIÁRIA, 2009, p.22). Para adequar esses 18 diferentes espaços geográficos a uma mesma orientação de projeto estratégico de turismo e imobiliário, a *Invest Tur* procurou estabelecer “parcerias” com entidades de ensino, governos estaduais e municipais no sentido “proporcionarmos treinamentos aos funcionários nas regiões onde estamos implantando nossos projetos. Nesse primeiro momento a capacitação é destinada a profissionais para obras e, posteriormente, para os hotéis e condomínios”, disse José Romeu Ferraz Neto (VIDA

IMOBILIÁRIA, 2009, p.21). Projetos em suspenso, até os investidores retornarem, mas não as terras que permanecem como ativos ou “exército de reserva de lugares”.

Esse exemplo do capital privado, já imobiliário-turístico, é destoante da política pública praticada nas décadas de 1980 e 1990, e voltada ao desenvolvimento do turismo no Brasil. Ao demarcar essa separação não se quer aqui colocar barreiras rígidas que ponham Estado e Capital em momentos diversos, pelo contrário, mas apenas ressaltar que os agentes hegemônicos que hoje giram o capital dentro da estrutura do turismo e do imobiliário convergem para uma mesma lógica de valorização do espaço. Trata-se de conceituar com mais proximidade o histórico recente das políticas públicas do turismo e suas relações com o capital privado no Nordeste brasileiro, atendendo os objetivos deste trabalho, na Parte II.

CONSIDERAÇÕES FINAIS DA PARTE I: o imobiliário-turístico revelado

Os três capítulos da Parte I intentaram apresentar um conjunto de reflexões e dados passíveis de cotejamento com a hipótese do processo de imbricamento entre as lógicas de valorização das atividades do turismo e a reestruturação de parte do setor imobiliário conformando, assim, o imobiliário-turístico como um termo de sinergia de atuação do mercado na produção, comercialização e marketing dos destinos.

Nessa perspectiva, é importante notar que os estudos anteriores ao denominarem de “turismo residencial” evocam uma prática relacionada aos interesses da demanda (turista genérico) em diversificar suas opções de lazer e descanso, sendo as conseqüências posteriores relacionadas a esse movimento sociocultural (Cf. HALL E MULLER, 2004). O esforço desta Parte I, então, foi descortinar que o turismo residencial, enquanto prática restrita ao entendimento do turismo, não consegue apreender a formação de um circuito de valorização imobiliário-turístico ancorado em processos envolvidos na acumulação do capital internacional por meio da expansão geográfica e diversificação do mercado em novos produtos. A compreensão, portanto, do imobiliário-turístico enquanto modelo explicativo às transformações recentes no Nordeste brasileiro excede o limite da lógica oferta-demanda e se articula a um movimento maior da geografia desigual do capitalismo, face o transbordamento das atividades centradas na Península Ibérica ao Nordeste brasileiro devido, em grande parte, ao baixo preço das terras, proximidade geográfica e facilitação do Estado (nacional e local) em promover investimentos em infraestrutura.

Deve-se, portanto, superar as análises referentes ao turismo que se atêm apenas aos equipamentos diretamente relacionados como hotéis, *resorts*, pousadas e a destinos comerciais como bares e restaurantes, agências de locação, entre outros (FERREIRA & SILVA, 2007). É o conjunto de atividades relacionadas com o setor do turismo e do mercado imobiliário, que se traduz em um capital imobiliário-turístico e sustenta uma modalidade que está sendo nomeada pelo mercado e divulgada pelos meios de comunicação de “turismo imobiliário” ou “turismo residencial”, por outros.

As implicações recentes do mercado financeiro no imobiliário também foram responsáveis (no imobiliário-turístico) pela fluidez do capital nos arranjos de investimentos internacionais e locais. Nesse sentido, a financeirização do imobiliário não foi única responsável pelo imobiliário-turístico de modo isolado, mas correspondeu a abertura de integração do mercado local ao nacional (e internacional) ao constituir um novo *portfólio* de valorização aos investidores. Isso responde, por um lado, pela entrada de empresas nacionais de construção civil e incorporação nos mercados nordestinos entre 2003 e 2007, antes da crise financeira de 2008.

O imobiliário-turístico em sua face financeira (formação de ativos e captação no mercado acionista.) deve ser compreendida em suas especificidades na formação do “valor turístico” como forma de captura de uma renda de monopólio, pela singularidade e exclusividade do território. Daí os movimentos intensos de compra de terras por empresas nacionais e estrangeiras no litoral. Não se quer dizer, entretanto, que a teoria sobre o imobiliário não dê mais conta de explicar esse mercado, pelo contrário, apenas afirma-se que a face contemporânea do imobiliário de “alta *performance*” descobriu uma forma nova de diminuir o tempo de retorno do capital investido e sua metamorfose em capital-dinheiro de forma mais rápida e eficiente para os capitalistas.

O estudo do imobiliário-turístico deve, então, sair de visão tradicional focada no turista genérico e abrir frentes de investigação empírica tendo a possibilidade da formação de uma nova economia e geografia do turismo, gerada após a financeirização econômica do mundo. Esse desafio superado revelará uma nova cadeia do turismo, onde aparecem de forma clara as diversas formas de capital diferenciado que são apropriadas na expansão física e cultural do turismo, para áreas valorizadas ou pouco valorizadas.

Recuperando os estudos do turismo, especialmente o “ciclo de vida” de Butler, foi possível observar a ênfase na racionalidade do turismo enquanto sistema de distribuição de riqueza (vazamentos) para outros setores da economia local e nacional. Isso tem sido tomado como foco dos planos e projetos públicos de fomento ao turismo. Mas como afirma Daniel Hiernaux (2008) um fenômeno do turismo responde

não a um modelo pré-fixado, mas sim à própria dinâmica de funcionamento da sociedade.

Entre los imaginarios sociales más relevantes de la época actual, podemos mencionar la “multi-residencia”, como valorización de la posibilidad de residencia en diversos lugares del mundo, sea a nivel internacional como nacional, que ha provocado que en la Unión Europea, por ejemplo, una décima parte de las viviendas sean propiedades de personas que no residen habitualmente en ellas, sino que las usan como residencia “secundaria”, o “terciaria” o “cuaternaria” según el nivel de ingresos del propietario. Obvio que ello se asocia al estatus social, y por ende, debe ser analizado con esa referencia sociológica tanto como la geográfica. (HIERNAUX, 2008, s.p.)

Na compreensão do imobiliário-turístico, o desejo (autonomia de escolha) do turista genérico é um fator considerado, mas não seu conteúdo principal. Isso não invalida as explorações sociológicas ou geográficas sobre o turista, aqui funcionalizado no entendimento apropriado dos impactos socioterritoriais envolvidos. É com esse sentido de potencializador do turismo e do imobiliário na transformação do território que o termo imobiliário-turístico avança sobre a reflexão do turismo residencial como categoria explicativa do fenômeno concreto, vivido pelos territórios. Nesse sentido, a experiência na península Ibérica nos é exemplar, mais do que os casos apresentados no norte da Europa. Os fatores principais dessa relevância se dão na conjugação da característica básica de “sol e mar” como atrativo fundamental ao turismo e pela relação econômica desigual de países europeus do norte e do sul, propiciando a inserção do mercado de terras, às margens do mediterrâneo, como lógicas de investimento nos últimos 30 anos.

Ao efetivar os estudos do turismo e do imobiliário descortina-se como uma das formas de “acumulação por espoliação”, como expressa por David Harvey (2004), revelando a real face dos investimentos globais em turismo e imóveis, e desconstruir a aparente “coincidência” da última década, isto é, o maior fluxo de turistas no mundo e a maior bolha imobiliária dos últimos 40 anos. O turismo imobiliário é o termo geral de mercado que define uma expressão social de migrações – de população, capital, poder e práticas culturais – tendo no imóvel sua cristalização. O imobiliário-turístico, entretanto, é a expressão econômica dos processos de acumulação do capital,

lastreadas por tipologias novas de atuação sinérgica dos agentes do turismo e imobiliário, baseadas na necessária ocupação territorial, transformação e valorização do território em larga escala.

O imobiliário-turístico deve, ao ocupar territorialmente, estar apoiado em processos de homogeneização (das condições de reprodução do capital), integração (envolve espaços e estruturas de produção), polarização, hegemonia e criação de desigualdades³⁷. Nesse sentido, o Planejamento (em planos municipais e planos regionais) torna-se fundamental por criar facilidades à expansão dessa forma de acumulação e remover os obstáculos e resistências sociais presentes no local. Em tempo, o imobiliário-turístico configura-se como uma das modalidades de acumulação e de giro do circuito do capital, pela expansão da área geográfica de consumo e diversificação dos produtos, tendo como agente ordenador o Estado aliado aos interesses globais do mercado.

Assim, junto com as análises sobre o tempo livre, a troca de capital simbólico entre turistas e residentes e os impactos sociais e ambientais, devemos também agregar a compreensão sobre as possibilidades de novas pontes de relacionamentos entre o turismo de corte global – capaz de atrair uma lógica de valorização – e a reconfiguração dos territórios locais articulados ao processo de expansão global do capitalismo contemporâneo. Entretanto, afirmar isso não especifica a real natureza do imobiliário-turístico como chave explicativa, pois se pode questionar a medida da presença desse novo imobiliário e seu peso em alterar a lógica do turismo e a produção de imóveis, em sentido estrito.

O entendimento do imobiliário-turístico na reconfiguração territorial apóia-se na capacidade de diminuir os efeitos de dois problemas estruturais; do lado do turismo, a sazonalidade e pelo lado do imobiliário o tempo longo de retorno do capital. Ao imbricar as práticas do turismo e do imobiliário, o efeito de sinergia das lógicas de valorização permite ampliar a atratividade, para projetos imobiliários-turísticos, de novas frações do capital interessadas ao mesmo tempo na capacidade de apropriação do capital simbólico (os “desejos”, o “olhar do turista”, a cultura, o consumo da paisagem, etc.) e criação de valor pela transformação do solo de rural, ou semirural,

³⁷ Cf. conceitos formulados por Carlos Brandão (2007)

para urbano. A alteração do espaço se dá, então, pela aceleração dos tempos envolvidos tanto no turismo quanto no imobiliário.

No caso da “hoteleria convencional” (hotéis e pousadas) a não possibilidade de estoque de bens turísticos faz com que a sazonalidade seja um fator crucial na escolha dos investimentos. De modo geral, a atratividade do investimento nos destinos turísticos está relacionada com custos fixos e custos operacionais, em face do fluxo de turistas durante o ano (COOPER, 2007). Quanto maior a emergência de custos fixos, maior será a necessidade de uma continuidade da demanda e menor os intervalos de sazonalidade, isto é, conformar um território - mesmo pleno de recursos - em um destino turístico exige a alavancagem por financiamentos, seja privado ou público. Assim, ao assumir plenamente o risco capitalista envolvido no turismo, o empreendedor ganha ou perde de modo unitário sendo responsável pelos empréstimos efetivados e imobilizados nos equipamentos. Uma forma de diminuir o risco é sendo apoiado pelas políticas públicas de incentivo, com diminuição dos custos de implantação.

Outra forma, entretanto, é possibilitada pelo imobiliário-turístico. Desse modo articula-se a atratividade do local de destino não apenas a prestação de serviços (restaurantes, lazer, saúde, esportes, etc.), mas pela comercialização de frações do do lugar, na figura da casa, do apartamento, do *flat* ou condhotel. Assim, ao mesmo tempo em que se pulveriza a propriedade (imobiliário), distribui-se também o risco e diminui a sazonalidade, pois agora não há estoque de um bem turístico e sim o pagamento da administração de um imóvel. A especialidade desse imóvel está apoiada nos elementos de valorização turística e apropriação de rendas de monopólio, embora se estabeleça por relacionamentos de propriedade onde, por esse motivo, a renda fundiária está envolvida. Não é simplesmente a expansão da área urbanizada que está em jogo e sim a produção de territórios de valorização turística, capturando a singularidade da natureza ou da cultura local por meio da transformação do solo. Ao fazer isso, o imobiliário agrega valores novos e se potencializa a diminuir as resistências de um capital mais volátil, mais emergencial em sua recuperação, posto que o turismo age como um garantidor de sua expressividade no cenário nacional e internacional.

Essa lógica refuncionalizada do imobiliário-turístico auxilia na compreensão sobre o recente período (2003-2007) de *boom* imobiliário no Nordeste brasileiro em tipologias até então restritas a enclaves intraurbanos, ou na política de megaempreendimentos em microespaços. Nesse novo momento, o litoral nordestino configurou-se como um território de expansão do turismo internacional aliado a gestação de projetos massivos de produção imobiliária. Construídos ou não, tais projetos já transformaram o solo em sua inscrição jurídica e nas relações de poder local, como veremos na Parte II e III.

No caso do Brasil, e do Nordeste, esse contexto geral deve ser temporalizado com maior justeza para evitar a simples ideia de uma possível incorporação da lógica global sobre o nacional sem mediações. De fato, é possível apontar alguns fatores responsáveis pela constituição das condições históricas para a emergência do imobiliário-turístico como fenômeno de intensidade e expressividade, sendo eles:

- Ampliação do investimento estrangeiro na América Latina e, em especial, no Brasil, não apenas nos setores tradicionais de *commodities*, mas também na construção civil e turismo.
- Recuperação do fluxo turístico internacional – motivado pelas políticas de incentivo – pós 2001 e crescimento no fluxo de turistas estrangeiros no Brasil, que passou de 8,64 milhões em 2002 para 13,01 milhões em 2005 (INFRAERO, 2006).
- Aumento, nessa recuperação da atratividade, passando o Nordeste a receber de 399 mil turistas internacionais em 2002 para 1,03 milhões em 2005, principalmente nos destinos Natal (RN), Recife (PE), Salvador (BA) e Fortaleza (CE). Além da forte entrada de vôos *charters* nesses destinos.
- Efeitos macroeconômicos da baixa avaliação risco-Brasil realizadas por entidades internacionais (*Moody's* e *Standard & Poor's*) e taxas de câmbio favoráveis ao Euro, o que atraiu tanto grandes quanto pequenos investidores da Europa.
- Início de um movimento por parte das empresas de incorporação e construção civil que levou a um empuxo em sua capitalização e atraiu

parceiros internacionais, exigindo novos estoques de terras nas regiões norte e Nordeste.

- Efetivação de políticas de investimento e financiamento público na implantação de infraestrutura de transportes (rodovias, portos, aeroportos), infraestrutura urbana (saneamento e sinalização), e modificações legais de áreas pelo planejamento municipal.
- Surgimento de novas garantias ao setor imobiliário brasileiro (pela legislação financeira) e diversificação na carteira de clientes e produtos a partir de maior concorrência, busca pela ampliação de mercados, motivadas pela entrada de empresas e investidores internacionais.

Essas condições levaram as empresas de consultorias internacionais, como *HVS International* e *Knigth Frank*, recomendarem a seus clientes o investimento em bens imobiliários-turísticos no período de 2003 a 2007. Em um dos prospectos lê-se que,

Contando com o início da contribuição do setor privado, com as novas ações do Ministério e com os futuros investimentos do Prodetur/NE II, direcionados para regiões e instituições que agora contam com bases mais consolidadas, em um futuro próximo deverão ser observados ainda mais avanços quantitativos e qualitativos. Com o ciclo virtuoso de desenvolvimento turístico já iniciado, os limites de expansão desse modelo, a princípio, são os limites geográficos para o desenvolvimento de empreendimentos e os limites estabelecidos pela dimensão do mercado turístico internacional. Dado a dimensão e as características da costa nordestina e o porte do mercado internacional, o atual momento da indústria turística pode ser entendido como sendo apenas a ponta de um iceberg (CANTERAS; VASQUES; MOURA, 2005, p.13).

E segundo a consultoria Knight Frank,

We believe that Brazil offers many attractive features for the wealthy European buyer market – much of its coastal areas are unspoilt, the climate is excellent and it represents very good value compared to established locations and to many emerging markets. It can additionally capitalise on its exotic and slightly “frontier-edge” character, which are both appealing to many HNWI’s [High Net Worth Individual] who often seek “something different” in terms of seclusion and ethnicity, yet within the security and comfort of a

gated, fully serviced resort community. A further plus point with regard to security is the fact that Brazil has so far not suffered from any acts of international terrorism. (KNIGHT FRANK, 2008, p.26).

Para a Knight Frank o comprador europeu de segunda residência no Nordeste quer acessibilidade garantida (acesso aeroportuário) ao lugar de destino com menor tempo de deslocamento, qualidade da infraestrutura de atendimento direto ao seu empreendimento, qualidade dos imóveis no padrão europeu, localização privilegiada de contato com elementos naturais, proximidade com centros urbanos mais avançados para aproveitamento das facilidades (compras, saúde e bancos), perspectivas de investimento na medida do seu gasto anual, quadro jurídico local plenamente resolvido e segurança privada. O tempo de permanência médio desse comprador varia entre três ou quatro semanas por ano (KNIGHT FRANK, 2008), mas não significa que a unidade ficará desocupada ou sem lucratividade. No novo modelo de imobiliário-turístico, o equipamento construído deve garantir permanente retorno pela diminuição da sazonalidade, como observa a consultoria,

Given the often sizeable apartment element of many modern resort schemes, many developers establish a rental pool, either with guaranteed returns for a fixed period or without. Owners of properties within the pool will have a set number of days allocated for their own personal use. The concept has attractions for both operators and scheme members. Buyers can generate rental income on their property when they are not in occupation, while operators can also receive a good income stream, particularly on resorts with longer seasonality (KNIGHT FRANK, 2008, p.17)

A partir dessas considerações, é possível sintetizar o imobiliário-turístico como uma chave explicativa na solução de problemas comuns e aproveitamento de oportunidades aos dois setores, conforme Quadro 05. Uma primeira leitura desse quadro é a partir da sinergia Problema-Oportunidade, considerando a linha diagonal entre as colunas do turismo (Problemas básicos) e do imobiliário (Oportunidades). Na coluna central é então possível observar a relação complementar de superação de problemas do turismo pela agregação das oportunidades básicas no investimento imobiliário, basicamente pela maior garantia do investimento feito (diminuindo o risco), da dependência da sazonalidade, da nova composição da elasticidade na

demanda do turismo pela demanda inelástica do setor residencial e pela segurança jurídica do imóvel com garantia aos financiamentos de longo prazo.

No segundo bloco, ocorre o cruzamento das oportunidades do turismo com os problemas do imobiliário, com destaque a maior captação de recursos, convergência e investimento das políticas públicas voltadas ao turismo (que acabam sendo investimentos em infraestrutura urbana), capacidade de agregar valor e serviços ao produto imobiliário (já conhecido e restrito a poucas opções de reutilização), diminuição no tempo de retorno do investimento, e possibilidade de ampliar a área geográfica de atuação posto que a proximidade ao centro metropolitano não é essencial aos projetos, pelo contrário, quanto mais envolvido pela “natureza” e longe da cidade melhor a comercialização.

O esquema básico de síntese é, em si, redutor de diferenças e aproxima semelhanças. Esse efeito permite uma base de comparação do imobiliário-turístico em relação aos campos “tradicionais” do turismo e do imobiliário, mas sua utilização corrente dependerá da contextualização do mercado que se estabelece.

Turismo	Imobiliário-Turístico	Imobiliário
<i>Problemas básicos</i>	<i>Sinergia (Problema-Oportunidade)</i>	<i>Problemas básicos</i>
1. Alta sazonalidade 2. Alto custo de produção dos equipamentos 3. Necessidade de adiantamento de capital 4. Mão de obra qualificada 5. Demanda não-local em mercados externos (importa renda) 6. Alto investimento em marketing e promoção 7. Não estocagem de bens turísticos 8. Suscetível a variações de moda, efeitos climáticos, externalidades, etc. 9. Alto custo de manutenção 10. Elasticidade	1-m 2-y 3-y 4-o 5-l 5-m 6-z 7-m 7-k 8-w 9-k 10-n	i. mão de obra não qualificada (baixa composição tecnológica); ii. escassez de terra e localizações centrais; iii. alto custo da produção; iv. alto custo da infraestrutura; v. dependência da legislação municipal; vi. demanda e renda locais; vii. tempo longo de retorno do investimento

<i>Oportunidades</i>	<i>Sinergia (Oportunidade-Problema)</i>	<i>Oportunidades</i>
a. Acesso aos mercados consumidores globais		w. Segurança no investimento em longo prazo;
b. Maior experiência na captação de recursos no mercado financeiro	a-vi	y. baixa desvalorização no tempo;
c. Incorporação de valor por meio do capital simbólico, paisagens, cultura e natureza	a-iii	z. capacidade de valorização rápida do imóvel produzido;
d. Capacidade de agregar valor em novos serviços e atrativos	b-vii	k.custo de manutenção repassado ao proprietário;
e. Políticas públicas entendem o turismo como oportunidade de geração de renda e competitividade	c-ii	l. segurança jurídica da propriedade.
f. Necessidade de incorporar tecnologia e gestão atualizadas	d-vii	m-propriedade pode dissociar do uso corrente
	e-v	n-inelasticidade
	e-iv	o-mão de obra não qualificada (baixos salários)
	f-i	

Quadro 05 - Síntese do modelo estratégico do imobiliário-turístico para tomada de decisões no investimento

Fonte: elaboração do autor

No caso nordestino, o imobiliário-turístico enquanto “setor autônomo” é uma concepção em construção tanto teórica quanto empírica. Sua inovação nesse mercado foi trazida pela necessidade de transbordamento do capital internacional na manutenção da lógica do imobiliário-turístico europeu, notadamente ibérico. Com a crise em 2008, justamente em mercados europeus, isso responde pelo desaquecimento do setor imobiliário-turístico nordestino e o rápido retorno do “imobiliário tradicional” voltado ao mercado interno. Esse comportamento não aconteceu nas empresas nacionais da Espanha que sofreram (e sofrem) devido ao fato de terem investido fortemente na expansão internacional de suas atividades, tendo no turismo o lastro principal de valorização. Quando a elasticidade do turismo cobrou sua dívida em relação a renda, as empresas não conseguiram suportar o alto custo do imobiliário “sozinho,” além da própria saturação do mercado e o aumento do desemprego nacional.

Por outro lado, as empresas nacionais – em grande parte alavancadas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal³⁸ não tiveram maiores

³⁸ O “Programa Minha Casa Minha Vida” previu, no seu início, a construção de 01 milhão de moradias (34% apenas no Nordeste), por meio de concessão de crédito aos municípios, empresas e indivíduos, na ordem de R\$ 34 bilhões. Essa solução “salvou” as empresas de construção civil e incorporação que

problemas de redirecionar seus estoques de terra e sua tipologia de oferta, isto é, em vez de chalés, *flats*, apartamentos para estrangeiros, voltaram a ser ofertados apartamentos para classe média e baixa, torres verticais nas áreas centrais e condomínios fechados para o mercado regional.

Entretanto isso não significa que o curto período de 2003 a 2007 não produziu transformações territoriais relevantes, pelo contrário. O banco de terras formado nesse período, a valorização imobiliária e a modificação legal/jurídica das áreas permanecem, assim com a presença dos estrangeiros (não tanto turistas) como proprietários de grandes glebas no litoral nordestino. Parte desse estoque de terras ainda se mantém destinado a projetos futuros, principalmente na zona costeira dos municípios.

Assim, a argumentação da Parte I possibilitou construir o que neste trabalho se define por imobiliário-turístico, apenas como modelo explicativo normativo do mercado (Capital) em modificação tanto em relação ao turismo quanto ao imobiliário. As Partes II e III complementam, apresentando o quadro de reconfiguração do território pelas políticas públicas (Estado) e alterações de uso do solo na Região Metropolitana de Natal.

havam se lançado fortemente no setor financeiro entre 2004 e 2007 quando da crise financeira em 2008.

PARTE II

TURISMO, IMOBILIÁRIO E AS POLÍTICAS PÚBLICAS PARA O NORDESTE

Uma vez expostos os elementos teóricos que constituem a definição do imobiliário-turístico na Parte I, pretende-se entender aqui especificidades da atuação mais recente desse segmento de mercado no território nordestino, especialmente com a caracterização dos contextos econômicos e institucionais que criaram as condições básicas para sua manifestação.

Nessa passagem, destaca-se o papel das políticas públicas de fomento ao turismo, representado pelo Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR) e pelos investimentos dos governos estaduais e municipais na produção de um espaço turístico de competitividade internacional. A premissa básica alimentada pelos três capítulos seguintes é a de que essa política pública de base seletiva (e turística) se transformou em um conjunto de intervenções físicas e territoriais que conformam um ambiente modificado e apropriado por grupos e setores econômicos específicos, no nosso caso, o imobiliário-turístico.

Para tanto, o Capítulo 04 inicia apresentando o contexto prévio ao PRODETUR NE, isto é, as ações públicas no turismo do Nordeste entre 1980 e 1994 e depois no período de 1995 a 2001, efetivamente considerando as intervenções do Programa.

O Capítulo 05 procede com a identificação e caracterização do investimento estrangeiro direto que, no período de 2001 a 2007, foi aplicado nos estados nordestinos em turismo e imobiliário, considerando um contexto nacional de atratividade e depois os efeitos acumulados do capital privado e das obras e projetos públicos.

Para tanto é desenvolvida coleta de dados que privilegia uma base comparativa comum, no caso os registros do Banco Central do Brasil para análise do capital privado e os relatórios de avaliação do PRODETUR produzidos pelo Bando do Nordeste e Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID.

O Capítulo 06, enfim, integra essa base geral de informações do capital público e privado na caracterização e identificação tipológica dos principais projetos imobiliário-turísticos para o Nordeste, tendo como critério de escolha a escala e expressividade do fenômeno para os estados da Bahia, Rio Grande do Norte, Ceará e Pernambuco, maiores mercados do imobiliário-turístico no Nordeste do Brasil.

CAPÍTULO 4. NORDESTE DO TURISMO:

4.1. UMA QUESTÃO DO ESTADO

A história econômica do Nordeste é marcada pelo efeito cíclico de espasmos de “desenvolvimento” e largos períodos de estagnação (Cf. OLIVEIRA,1981); no século XX, as políticas públicas voltadas a alinhar o Nordeste ao ritmo de crescimento nacional, estiveram articuladas a um arranjo desigual, em parte motivado pelo atraso das elites locais, em parte fruto de um tecido social marcado pelas precárias condições de vida da população. A seca – seus efeitos nas áreas rurais e impactos urbanos – sempre se constituiu como justificativa para o atraso (CASTRO, 2000).

Entre 1960 e 1980 a industrialização direcionada pela SUDENE, com instalação de parques industriais concentrados nas capitais nordestinas, formou um conjunto de condições que levou a uma reestruturação nas relações produtivas, reforçando regionalmente as disparidades sociais entre as capitais e os municípios de menor porte. Com a chamada “década perdida” em 1980, a redução das dessas atividades exigiu dos estados nordestinos alternativas em atrair novos investimentos e a década de 1990, por sua vez, foi marcada pela Guerra Fiscal – atrativos fiscais e locais para empresas transnacionais. No final dos anos de 1990 programas nacionais de desenvolvimento do turismo – PRODETUR – representaram uma alternativa para o já gasto modelo de isenções fiscais. O clima tropical, mão de obra barata, melhorias no sistema de recepção e o cenário internacional favorável, formaram um cenário propício ao investimento em equipamentos turísticos em praticamente todo litoral nordestino. Como resultado, o Nordeste passou a atrair cada vez mais turistas nacionais e internacionais, sendo quem em 2003 respondeu por 30,6% do total de turistas estrangeiros que entraram no Brasil (EMBRATUR, 2006).

Para compreender a inserção do Nordeste brasileiro no turismo nacional e internacional hoje, é importante frisar que todo o setor turístico brasileiro até o final dos anos de 1960 não era considerado uma parte estratégica da economia nacional ou muito menos regional (BENI, 2006). A existência de hotéis e pousadas, localizados nas cidades brasileiras, não constituía um *cluster* econômico forte o suficiente para

rivalizar com o setor industrial, sendo percebido como equipamentos prestadores de serviços.

Ainda segundo Beni (2006), não havia mão de obra qualificada em turismo, ou planos e programas específicos de corte territorial que coordenasse de modo efetivo a formação de um setor. Na ausência de uma economia privada interessada em iniciar o processo de uma urbanização turística, coube ao Estado as primeiras iniciativas. Em 1966 foi formado o Conselho Nacional de Turismo e a EMBRATUR integradas assim em um início do Sistema Nacional de Turismo com disponibilidade do fundo Geral do Turismo, este em 1971 (BENI, 2006).

Em 1977, a Lei Federal 6.513 (de 20 de dezembro) permitiu a criação pelos entes federados de Áreas Especiais e Locais de Interesse Turístico. Tais áreas eram estratégicas pelas suas características naturais, como forma de realizar projetos e planos de desenvolvimento turístico (art.3º), dando à EMBRATUR plenos poderes para atuar no território e identificar as áreas mais propícias. A Lei 6.513/77 desconsiderou o capital privado ou o interesse particular, a não ser para notificá-lo ou multá-lo. Aos estados e municípios coube – além de firmar convênios com a EMBRATUR – criar áreas específicas, desde que seguindo orientação do governo federal, além de conceder incentivos fiscais alinhados com as regras centrais. Essa Lei deu vazão a uma série de propostas estaduais e municipais de criação de áreas específicas – ou áreas turísticas – em diversas partes do Brasil.

Em relação ao Nordeste o Fundo de Investimento do Nordeste – FINOR, cumpria o papel de conceder crédito ao setor empresarial para estimular a promoção da atividade, que para ser acessado deveria estar orientado pelas políticas e programas federais, estaduais e municipais, gerenciados de perto pela EMBRATUR. Havia pouca capacidade de gestão privada o que abria margem para a influência política se na formação de tipo de empresariamento do turismo. Registra Beni sobre esse momento:

Quando a EMBRATUR acenou com a possibilidade de atrair empresários para o setor mediante a criação desses fundos de investimento em hotelaria e turismo, equivocou-se no direcionamento e posicionamento do mercado, embora tivesse sido alertada pelos profissionais e pesquisadores da área quanto à importância da adequação desses investimentos às características

socioeconômicas do país para o correto atendimento de seu fluxo interno, que só assim seria consolidado e conseqüentemente se tornaria capaz de alavancar o receptivo internacional, acabando por assistir os capitais incentivados, colocados à disposição de empreendedores estrangeiros e nacionais. Esses capitais incentivados foram utilizados quase integralmente em hotéis de luxo, de 250 mil dólares a unidade habitacional, em empreendimentos de valor não inferior a 25 milhões de dólares (BENI, 2006, p.24).

Não havia, naquele momento, interesse do capital privado na formação de *clusters* hoteleiros pelo Brasil, muito menos pelo Nordeste, sem o devido incentivo do Estado ao conceder recursos de um fundo público (FINOR, no caso nordestino), sem maiores exigências de viabilidade econômica ou retorno do capital. Isso atraiu uma quantidade de empresários na construção de hotéis com recursos públicos em diversas capitais do Nordeste brasileiro, naquilo de Rita Cruz (2001) chamou de “política de megaprojetos turísticos”.

Empresários da construção civil, do comércio e da indústria – alguns sem qualquer *expertise* no ramo – conseguiram viabilizar crédito para construção desses hotéis de luxo, ampliando seu patrimônio por meio do financiamento público. O elemento principal requerido era a localização estratégica, pois em muitas Áreas Turísticas Especiais (como previa a Lei 6.513/77) a concessão de lotes para construção de hotéis se dava nas melhores localizações da cidade ou do litoral.

Segundo Rita Cruz (2001), o modelo de megaprojetos adotado no Nordeste brasileiro foi muito influenciado pelas experiências no México, em especial na cidade de Cancún. Como visto, a legislação Federal, os planos nacionais e a disponibilidade de créditos públicos modificaram a importância do setor público no segmento do turismo, independente de uma demanda existente, focalizando na demanda potencial que só viria a se consolidar na década de 1990. Mas a iniciativa de cada estado – questões de ordem política ou capacidade de investimentos – fez com que apenas em algumas capitais, os megaprojetos fossem viabilizados de fato. Destaque, no trabalho de Rita Cruz (2001, p.80), para a Via Costeira (em Natal, 1980) Cabo Branco (João Pessoa, 1989), Costa Dourada (no litoral de Pernambuco, 1992) e Linha Verde (litoral norte da Bahia em 1992).

De forma pioneira, na cidade de **Natal** inicia-se ainda no final dos anos de 1970 o Projeto Parque das Dunas/Via Costeira, dirigido pelo governo do estado por

meio da criação de Unidades Turísticas (previstas em Lei), baseada na desapropriação dos terrenos e concessão de lotes – a baixos preços - aos empresários interessados em promover a construção de hotéis à beira mar, além dos financiamentos à iniciativa privada que, desse modo, entrou como aplicador dos recursos públicos. Localizada na área urbana de Natal, a Via Costeira conectou a Praia do Meio (ocupada desde os anos de 1940 por casas de veraneio, bares e residências permanentes) com o bairro de Ponta Negra (conjunto habitacional de classe média construído no final dos anos de 1970), tendo seus limites a oeste o Parque das Dunas (uma zona de proteção ambiental) e a leste o Oceano Atlântico. Nos seus 12 Km de extensão foi demarcado um parque hoteleiro (na forma de zoneamento) que até o presente momento ainda não foi 100% ocupado.

No caso da **Paraíba**, o Projeto Cabo Branco foi localizado nas praias de Cabo Branco e Tambaú, próximas ao centro de **João Pessoa**. Começou a ser implantado em 1989, antes do Plano de Turismo do Estado da Paraíba, de 1991. Segundo Cruz (2001, p.93) “é um loteamento no qual deve ser implantada a infraestrutura hoteleira e residencial e outros equipamentos infra-estruturais turísticos como campo de golf, bares, restaurantes e parques temático” contando com previsão de 19 hotéis, centro de convenções e área comercial. Cinco grupos locais adquiriram cerca de 49% das glebas disponíveis, mas até o final da década de 1990 ainda não haviam sido construídos os equipamentos previstos e a infra-estrutura (rede de água e esgotamento sanitário) só começou a ser instalada pelo PRODETUR-NE I.

Em 1992 o Projeto Costa Dourada foi pensado fora da área de influência da capital Recife, localizando-se no limite sul do estado de **Pernambuco**, de modo a integrar-se com o litoral norte de Alagoas. Não se constitui em um projeto urbanístico e sim na tentativa de formação de uma região turística em 120 km de extensão, margeada por um lado pela BR 101 e, por outro, pela linha marítima. Ousado em sua previsão, que não se confirmou, de 14 mil apartamentos, o projeto Costa Dourada também peca por não atrair interessados em construir os hotéis, mesmo com os incentivos concedidos. O governo do estado de Pernambuco, com recursos do PRODETUR I, estrutura pontos de apoio em Guadalupe (entre os municípios de Sinharém e Rio Formoso), melhora o acesso viário, mas o *trade* hoteleiro prefere ficar em Ipojuca e desfrutar do aquecido mercado de Porto de Galinhas.

O último dos megaprojetos, no período de 1980 a 1990, no Nordeste é a Linha Verde, no **Pólo turístico Costa dos Coqueirais na Bahia**. Partindo de Salvador e seguindo na velha Estrada do Coco, a BA 099 permitiu o acesso e o desbravamento das praias do litoral norte. Entre os hotéis construídos pela iniciativa privada, destaque para a Costa do Sauípe, primeiro modelo de grande resort *all inclusive* construído no Nordeste e financiado pelo Fundo da Previdência do Banco do Brasil – PREVI a custo de R\$ 1,5 bilhão. O empreendimento chegou a ter bandeiras internacionais Sofitel, Marriott e Renaissance mas devido aos fracos resultados (ocupação abaixo de 40% em alguns períodos) começou um processo de venda ainda não concluído.

No caso do **Ceará** a formação de áreas turísticas começou – como na maioria das capitais nordestinas – na intervenção da sua orla marítima urbana, mas sem contar com a política de megaprojetos. Em 1971, a EMCETUR – Empresa Cearense de Turismo – já ensaiava as primeiras tentativas de dinamizar o setor turístico, mas só em 1979 surge um Plano de Desenvolvimento do Turismo para o estado (CORIOLANO, 2006, p.63). Será apenas na metade da década de 1980 que o turismo terá maior atenção do governo estadual, pois segundo Eustógio Dantas,

Os indicativos desta prática encontram-se inicialmente no ‘Plano de Mudanças’ do governador Tasso Jeiressati (primeiro mandato: 1986-1990), apresentando-se como uma política singular de desenvolvimento da atividade turística, sendo a primeira vez que o turismo é vinculado a uma política de desenvolvimento econômica e social (DANTAS, 2008, p.274)

O cenário pontual das políticas de Estado (vigentes na década de 1980) modifica-se com a implementação do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR em meados da década de 1990. No esteio das políticas de corte neoliberal e da necessidade de financiamento dos grandes projetos de investimento, o turismo torna-se relevante aos governos estaduais do Nordeste, principalmente nos estados com menor participação industrial na economia nacional. Pelas características do turismo – apresentados na Parte I – o investimento privado esteve condicionado a abertura de novos aportes públicos, na forma de empréstimos, em infraestrutura de acessibilidade de redução de conflitos ambientais.

Os aportes financeiros contraídos pelos governos nordestinos (empréstimos e contrapartidas) possibilitaram ao capital privado novas frentes de valorização, primeiro

beneficiando as atividades do turismo e, em sequência, o setor imobiliário-turístico. O modelo adotado seguiu, em um primeiro momento, a captação coletiva dos investimentos (com contratos de empréstimo de longo prazo, comprometendo a dimensão fiscal pública) e, em segunda etapa, a apropriação privada dos atrativos gerados, da paisagem e do território.

O objetivo das políticas públicas de fomento ao turismo, de fato, era de atuar especificamente nos setores e equipamentos de atração a uma demanda externa, de visitantes ou o aqui identificado turista genérico. Mas o território, ao reagir com sua história e contradições sociais, encaminha esses objetivos por novas frentes de valorização, transformado em seu conjunto o espaço físico e os recursos naturais envolvidos.

Diz Cruz que,

Os megaprojetos turísticos do Nordeste são a expressão máxima do que se pode considerar como urbanização turística, ou seja, situações em que a simbiose entre urbanização e turismo se dá de modo mais completo. Espaços antes não urbanizados são apropriados para uso do turismo e é criada, de uma só vez, toda a infraestrutura urbana necessária ao fazer turístico (CRUZ, 2001, p.140).

Assim, até meados da década e 1990 os esforços em dinamizar o turismo nos estados e municípios do Nordeste seguiram caminhos pontuados pelo investimento concentrado em frações urbanas ou em faixas costeiras, sem uma mediação nacional ou regional específica, posto que os governos locais e o contexto institucional de cada estado definia suas linhas de projetos específicos o que, por seu turno, revelou experiências similares na concepção (megaprojetos, como diz Rita Cruz) mas diferentes na forma de implementação e gestão. Esse cenário a partir do PRODETUR Nordeste começa a ser modificado, a ponto de podermos dividir temporalmente o turismo na região Nordeste em dois momentos, isto é, antes e depois do PRODETUR NE I e seus desdobramentos (fase II).

4.2. PRODETUR NE: POLÍTICAS PÚBLICAS E EMPRÉSTIMOS INTERNACIONAIS (1995 A 2001)

Planejado pelo Governo Federal, o PRODETUR- NE foi criado a partir de 1991 sob estratégia da SUDENE e EMBRATUR, cuja previsão geral era formar linhas de investimentos concentrados e pontuais na região Nordeste para que o turismo conseguisse se firmar como um segmento econômico importante o que, até aquele momento, ainda não era. Seus objetivos principais abarcavam a necessidade de ampliar a visitação turística nos destinos, por meio da melhoria da recepção, induzir e incentivar aportes de recursos privados na modernização do parque hoteleiro e dos serviços agregados e, assim, gerar novas receitas e empregos no setor (BNB, 1995). A diretriz básica era aumentar o gasto turístico e o tempo de permanência do turista, em novas atrações e produtos não necessariamente em um único destino mas sim no Pólo Turístico regional de cada estado.

Tais investimentos deveriam ser alocados nos “gargalos” de infraestrutura existentes, como nas rodovias estaduais e locais com o sentido de garantir maior e melhor acessibilidade ao turista, além da reforma e ampliação dos pontos de recepção (CRUZ, 2001). No seu início envolveu vários órgãos governamentais como SUDENE, BNB, EMBRATUR e CTI-NE e, em 1999, passa a compor um dos programas do “Avança Brasil” do Governo Federal, responsável por indicar uma série de investimentos regionais. Em 2000, o Brasil ocupava apenas a 26ª posição do turismo internacional e as ações visavam fortalecer o *marketing* para atrair principalmente atenção do mercado internacional. Mas os levantamentos iniciais indicavam que apenas promoção não seria suficiente para alcançar maior presença no mercado externo e sim a melhoria das condições físicas de acessibilidade ao território.

Na primeira versão, o PRODETUR-NE contava apenas com aportes governamentais gerenciados pela SUDENE, CTI-NE e BNB, articulando para isso os estados e municípios como parceiros. O objetivo do PRODETUR-NE era atuar na concessão de crédito ao setor público na formação de condições propícias às atividades do turismo, nos segmentos de infraestrutura, meio ambiente, acessibilidade e capacitação institucional. Diz Cruz que,

A indução de investimento em infraestrutura turística constitui objetivo principal do Prodetur-NE e a estratégia adotada para alcançar esse fim é o provisionamento de infraestrutura básica e de serviços públicos. (...) Nesse sentido, o programa, concebido como uma política de turismo, 'faz as vezes' de uma política urbana (CRUZ, 2001, p.111).

Ou melhor, na ausência de uma política urbana local que garantisse uma qualidade dos espaços de vivência nos destinos turísticos (não na cidade como um todo), o PRODETUR compreendeu que antes de um programa de turismo deveria reestruturar seletivamente o território por meio de projetos arquitetônicos e urbanísticos que tivessem efeitos na diretriz geral proposta. As obras passíveis de financiamento do Programa são as que envolvem saneamento básico (coleta de esgotos e abastecimento de água), coleta e tratamento adequado de resíduos sólidos (planos diretores de destinação de resíduos), apoio na elaboração de legislação e de planos de manejo para preservação de áreas ambientais, recuperação e melhoria viária (principais vias de acesso ao destino turístico), melhoria dos pontos de recepção (aeroportos e rodoviárias) além de investimentos em projetos urbanísticos em centros históricos, orlas marítimas, corredores culturais, etc.

O modelo de operação foi dimensionado para possuir maior autonomia do governo estadual junto aos municípios, definindo áreas de planejamento, obras e projetos prioritários, desde que atendidos os componentes e objetivos específicos do Programa. Entretanto, a falta de recursos públicos estaduais e municipais, além da ausência do capital privado, levou o Banco do Nordeste – agente financeiro do Programa – a firmar convênio de empréstimo financeiro com o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID em 1994, firmado pelo Contrato 841/OC/BR, empréstimos esses assinados em conjunto com os governos estaduais agentes executores das obras, licitações e subcontratos. Desenvolvia-se efetivamente o PRODETUR-NE I.

Com a entrada do BID no Programa, as regras de controle e funcionamento – embora visualizadas pelo Ministério do Turismo e Embratur – deixaram de pertencer ao Governo Federal. O BID possui Regulamentos Operacionais (ROs) que fixam regras internas básicas a qualquer concessão de empréstimo, evidentemente atendendo a legislação nacional. Esse fator de negociação direta com o agente executor financeiro - BNB – e os estados, a partir de 1994, constitui uma chancela a um comportamento de

competitividade entre os estados e municípios no sentido de atender aos ROs e, assim, garantirem maior aporte de recursos disponíveis. Como os ROs colocam normas gerais, caberia aos estados se diferenciarem no seu trabalho técnico, político e institucional de atrair outros parceiros ou gerenciar de modo eficiente as obras no sentido de avançar nos trâmites do BID. Esse fator, em certo sentido, pode ser entendido como uma “guerra de lugares” por alimentar uma competitividade tendo o BID como avaliador dos bons resultados, ou algo como *accountability*.

Mas mesmo com o aporte do BID, o PRODETUR NE-I apresentava problemas de agilidade e concessão de empréstimos aos estados, tendo a necessidade de ajustes a partir de 1996, além da participação do BNDES em alguns casos como garantidor da contrapartida pública (PERAZZA; TUAZON, 2002, p.4)

Os valores investidos (Tabela 08) não foram iguais para todos os estados, o que se justifica pelos diferentes estágios do turismo estadual (vide as experiências anteriores), assim como pelos componentes do Programa, isto é, desenvolvimento institucional, obras múltiplas em infra-estrutura básica e serviços públicos, melhoramento de aeroportos e estudos e projetos). Outra justificativa para a diferença de recursos deve-se ao modelo de sol e praia adotado, privilegiando estados com maior extensão litorânea como Bahia e Ceará (tabela 07).

Os investimentos seguiram uma alocação por pólos de desenvolvimento turístico, basicamente concentrado ao redor das capitais e metrópoles principais, ou em destinos interioranos já consolidados (Figura 09). Tais pólos necessitavam estar conectados por uma rede viária minimamente compatível com a intensificação do fluxo turístico terrestre, assim como articuladas em pontos de recepção e distribuição do fluxo aéreo (o que envolvia a ampliação e modernização dos aeroportos das capitais nordestinas).

Tabela 07 - Nordeste: extensão litorânea

ESTADO	EXTENSÃO DO LITORAL (Km)	% em relação ao Nordeste
Alagoas	230	6,48
Bahia	1.150	32,38
Ceara	578	16,27

Maranhão	640	18,02
Paraíba	138	3,89
Pernambuco	187	5,26
Piauí	66	1,86
R. Grande do Norte	400	11,26
Sergipe	163	4,59
Total	3.552	100

Fonte: elaboração própria com dados de cartografia do IBGE.

Os objetivos iniciais do PRODETUR/NE I foram³⁹:

- Fortalecer os órgãos estaduais e municipais de promoção do turismo, criando um ambiente propício à recepção de novos investimentos;
- Melhorar a coleta e tratamento de resíduos sólidos, água servida, esgoto, além de recuperar áreas ambientais degradadas;
- Criar ou melhorar as vias rodoviárias e aeroviárias, otimizando as linhas de conexão intra-regional e urbanas;
- Focalizar nos “produtos turísticos” como centros históricos, praias, parques, aproveitando o binômio natureza-cultura.

A partir de 1995 os estados do Rio Grande do Norte, Bahia e Sergipe, seguidos pelo Ceará, Pernambuco e pelo município de Maceió em 1996 aderiram ao Programa, assinando documentação que assegurava o cumprimento do termos expressos nos Regulamentos Operacionais. Paraíba e Maranhão também aderiram em 1997, Piauí em 1999 e Alagoas em 2002. O Regulamento Operacional do BID exigia o reforço em alguns itens que se tornaram vitais ao sucesso do PRODETUR, como os aeroportos que passaram de 11,7% inicialmente do investimento para 32,8% (com acréscimos dos aeroportos de Lençóis, Recife e Salvador). Em conjunto, tais investimentos reforçaram a importância das áreas litorâneas não apenas na capital dos estados mas também na zona de praia contígua às principais rodovias (Estruturante/CE, BR 101, RN-063, SE-100, BA-001) e nas estradas de acesso local, melhoradas para permitir maior fluxo de visitação aos núcleos costeiros. No caso do Rio Grande do Norte e Ceará, os

³⁹ Termos do Contrato de Empréstimo n.841/OC-BR entre BID e BNB (1994).

investimentos ocorreram mais concentradamente na região metropolitana entorno das capitais, enquanto que na Bahia e Pernambuco a maioria dos investimentos do PRODETUR I ocorreu fora das metrópoles (Figura 11).



Figura 10 - Nordeste. Pólos de desenvolvimento turístico

Fonte: base cartográfica do IBGE e BNB,2005

Nota: elaboração do autor

Tabela 08 - Nordeste: recursos aplicados no PRODETUR-NE I

ESTADO	INVESTIDO (milhões U\$)		INVESTIDO (milhões U\$)	
	BID	LOCAL	TOTAL	% do total
Alagoas	27,61	14,75	42,36	6,77
Bahia	139,0	75,50	214,5	34,27
Ceara	88,33	53,42	141,75	22,65
Maranhão	26,59	14,34	40,93	6,54
Paraíba	19,99	12,78	32,77	5,24
Pernambuco	30,76	11,21	41,97	6,70

Piauí	8,84	12,27	21,11	3,37
R. Grande do Norte	22,33	15,90	38,23	6,11
Sergipe	32,60	18,15	50,75	8,11
TOTAL	396,60	229,36	625,96	100,00

Fonte: Relatório Final do BNB, 2005.

Em relação a distribuição dos recursos por componente, observa-se na figura 11 a concentração em infraestrutura nas redes de saneamento, sistema viário e aeroportos. Somando os recursos investidos pelo BID e pelos governos locais, o componente “Aeroportos” respondeu por 35,7% do total, seguido por redes de saneamento com 25,80%, sistema viário com 22,75%, recuperação do patrimônio histórico com 7,30%, desenvolvimento institucional com 3,48%, proteção ambiental com 3,24% e estudos e projetos com 1,67%.

Consta do Relatório de Avaliação final do BID⁴⁰ que em 2001 os recursos já haviam viabilizado 877 km de vias asfaltadas e permitido que, em 1999, cerca de 3,02 milhões de passageiros desembarcassem nos novos aeroportos (reformados e ampliados) de Natal, Fortaleza, Aracajú, Porto Seguro e Lençóis. O Relatório de Análise do BID (WHITING; FARIA, 2001), ao desagregar a série histórica de fluxo turístico em dois períodos, antes e depois de 1997, sendo que o segundo período coincide com a época do PRODETUR, verifica um crescimento do fluxo de turistas no primeiro período de 4% ao ano e, após 1997, o crescimento anual observado é de 12%.

⁴⁰ Preparado pelas consultoras Sandra S. Whiting e Diomira Maria Cicci P. Faria, em agosto de 2001.

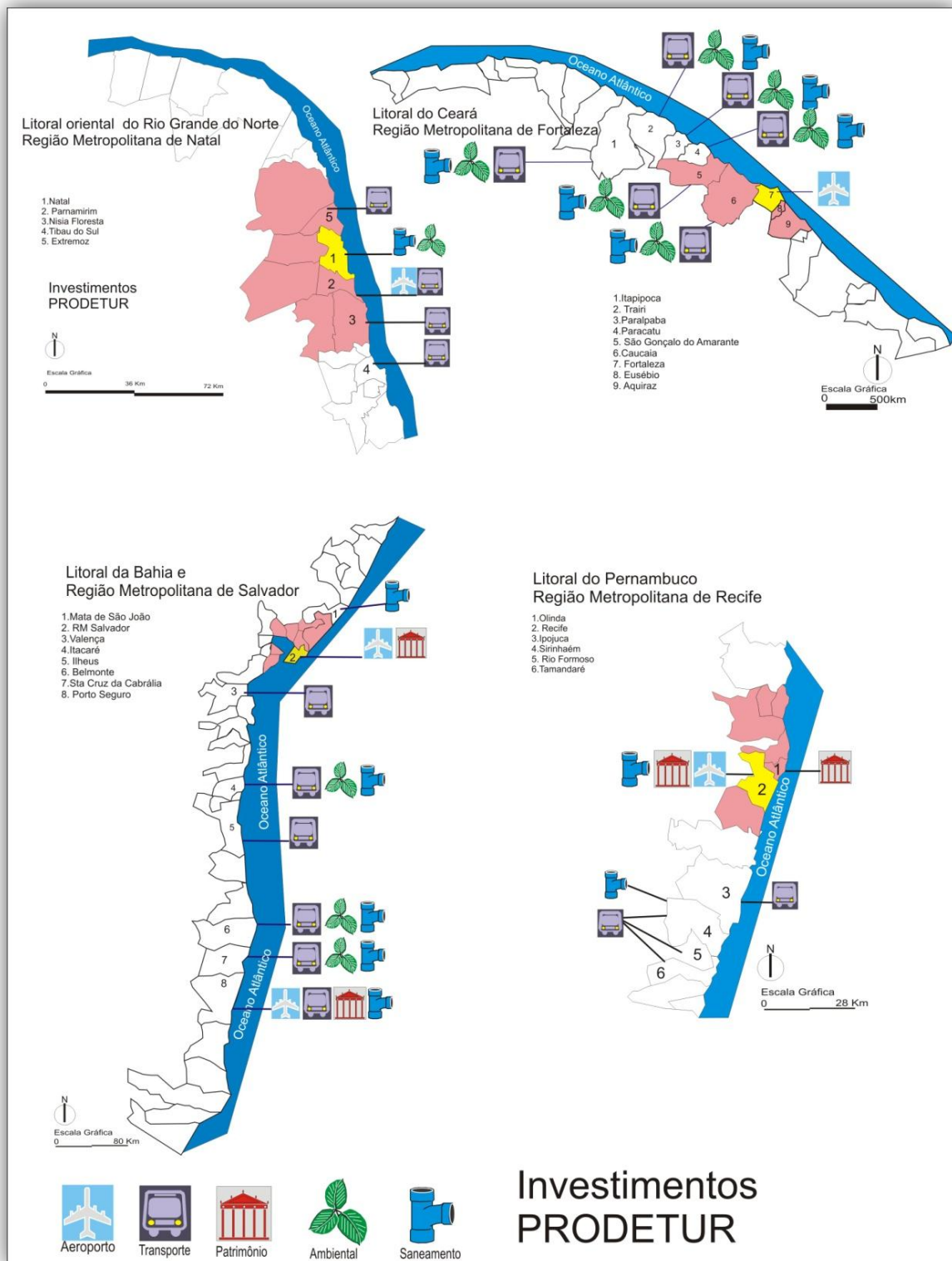


Figura 11- Estados do RN, CE, BA e PE. Investimentos do Prodetur I (1995-2000)

Fonte: base cartográfica do IBGE e BNB 2005

Nota: elaborado pelo autor

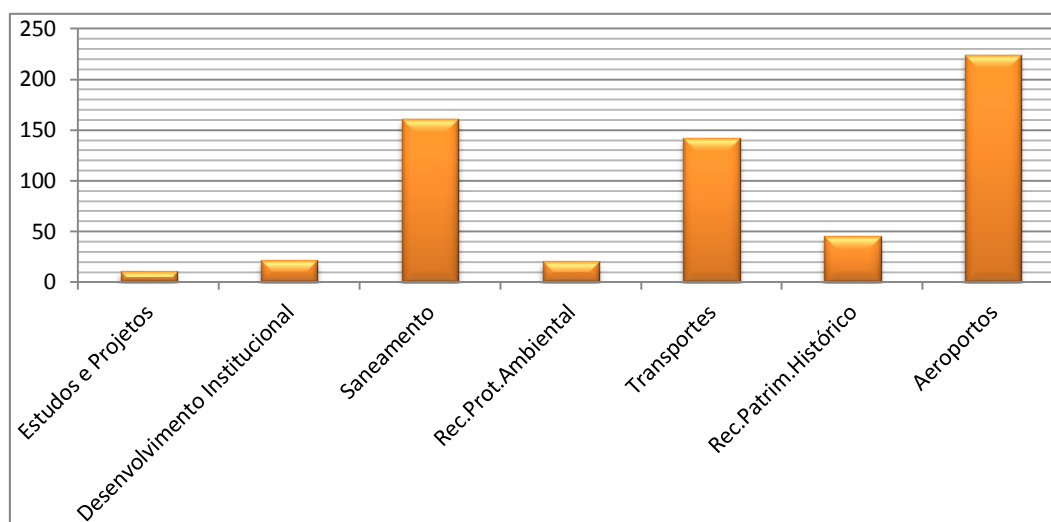


Figura 12 - PRODETUR NE-1. Valores (em milhões de US\$) aplicados, por componente

Fonte: Relatório Final do Programa (BNB, 2005)

Na Bahia, o PRODETUR-NE I privilegiou alguns projetos como a restauração de igrejas históricas (como a Igreja do Bonfim em Salvador), quadras edificadas no entorno do Pelourinho (Salvador), drenagem e pavimentação em Porto Seguro (litoral sul), melhoramento e pavimentação das rodovias BA 001 e BA 275, redes de água em S.C. Cabrália e Porto Seguro, aeroporto em Lençóis, Rodovia Ilheus-Itacaré, entre outros (Quadro 01). Em 2003 o governo da Bahia elaborou o Plano Estratégico de Turismo da Bahia de forma a complementar as ações do PRODETUR I. Propõe um zoneamento turístico em 11 áreas, destacando-se no litoral os municípios de Jandaíra, Conde, Esplanada, Lauro de Freitas, Entre Rios e Mata de São João. O governo da Bahia investiu, até 2005, US\$ 1,1 bilhão sendo US\$ 250 milhões apenas do PRODETUR e com previsão de se alcançar US\$ 3,3 bilhões até 2020.

BAHIA - Trata-se do principal destino turístico baiano, compreende além da capital Salvador, mais 19 municípios, a saber: Jandaíra, Conde, Esplanada, Entre Rios, Mata de São João, Camaçari, Lauro de Freitas, São Francisco do Conde, Madre de Deus, Santo Amaro, Cachoeira, São Félix, Saubara, Maragogipe, Nazaré, Jaguaripe, Itaparica, Vera Cruz e Salinas da Margarida.

A Área de Planejamento consiste dos seguintes municípios: Camaçari, Conde, Entre Rios, Itaparica, Jandaíra, Mata de São João, Salinas da Margarida, Salvador e Vera Cruz.

A mesoregião engloba a zona dos coqueiros e a Baía de Todos os Santos, caracterizando-se pela extensão de praias virgens com a presença de muitos coqueirais e áreas intocadas, sendo 230 quilômetros de litoral, com 1.052 quilômetros quadrados de baía, 56 ilhas paradisíacas com destaque

para Itaparica (240 km²), Maré (16 Km²) e Frades (8 km²).

Dentre as principais características encontram-se ainda, a forte presença arquitetônica do período colonial, destacando-se as cidades históricas de Salvador com suas belíssimas igrejas e o significativo complexo Pelourinho, com rico patrimônio de sobrados e casarios dos séculos XVIII e XIX, além das cidades de Cachoeira e São Francisco do Conde.

O importante acervo histórico-cultural e natural reúne uma diversidade de oferta turística de alta qualidade que, a partir do trabalho que já vem sendo desempenhado pelos órgãos públicos e privados em conjunto com os diversos atores da cadeia produtiva do turismo, credencia a cidade de Salvador e seu entorno, como sendo a 4ª cidade mais visitada pelos turistas estrangeiros no ranking de 20001, detendo 13,5% dos visitantes que se dirigiram para o País, ficando atrás somente do Rio de Janeiro (34,1%), São Paulo (19,7%) e Florianópolis (18,7%).

No tocante à infra-estrutura turística, cabe destaque para: o Aeroporto Internacional Dep. Luis Eduardo Magalhães, em Salvador com capacidade para receber aeronaves de grande porte; o Aeroporto da Ilha de Itaparica; Rodovias pavimentadas; centro de convenções e feiras em Salvador; Porto marítimo de passageiros; terminais ferry-bots; marinas; serviços de saneamento adequados (água potável, energia elétrica, telecomunicações, hospitais e unidades de saúde etc.), configurando o pólo como um forte destino gerador de oportunidades para a prática do turismo de sol e mar, cultural e de negócios e atração de investimentos privados.

Quadro 06 – Pólo Turístico na Bahia

Fonte: Banco do Nordeste do Brasil

No **Ceará**, investimentos na rodovia CE 085 (melhorando o acesso às praias), saneamento ambiental em Itapipoca e aeroporto Pinto Martins em Fortaleza se destacam, sendo que esse último aumentou sua capacidade de 900 mil passageiros/ano para 2,5 milhões de passageiros ano. Ocorreu também a construção e recuperação de 124 Km de vias estruturantes, 98 Km de vias de acesso e 33 Km de vias de percursos, ampliando a permeabilidade do fluxo viário pelas principais praias do litoral oeste do estado. Os municípios que não conseguiram ser beneficiados pelo PRODETUR I passaram também a reclamar por maiores investimentos do Governo Estadual que formatou outros Planos de Ação Turística para atendê-los. Nos relatórios de avaliação do PRODETUR I do BID, que avaliou os projetos nos estados em 2001 para o Ceará, a melhoria no viário interligando as praias de Paracatu, Paralpaba, Trairi e Itapipoca, indica problemas no atendimento de salvaguardas ambientais, com degradação de áreas de vegetação, aumento de velocidade nas vias sem a sinalização adequada, além de conflitos com comunidades indígenas.

CEARÁ - Formada por 18 municípios (Acaraú, Amontada, Aquiraz, Barroquinha, Camocim, Caucaia, Chaval, Cruz, Fortaleza, Granja, Itapipoca, Itarema, Jijoca de Jericoacoara, Paracuru, Paraipaba, São Gonçalo do Amarante, Trairi e Viçosa do Ceará.) e com extensão litorânea de 191 Km.

A Área de Planejamento consiste dos seguintes municípios: Aquiraz, Caucaia, Fortaleza, Itapipoca, Jijoca

de Jericoacoara, Paracuru, Paraipaba, São Gonçalo do Amarante e Trairi.

Os municípios que compõem o Pólo têm em comum a beleza de suas praias de dunas e coqueirais, além da riqueza do artesanato local, com os trabalhos de labirinto, renda de bilros, bordado, couro, palha, cerâmica, madeira, redes, cestarias e trançados.

O aproveitamento do potencial turístico dessa mesorregião pode ser expresso por investimentos em *resorts*, hotéis, pousadas, parques de diversões, casas de espetáculos, esportes e equipamentos náuticos e atividades ligadas à produção de artesanato às manifestações folclóricas locais.

A ligação dessa faixa, onde se encontra o complexo portuário do Pecém e a futura refinaria de petróleo do Estado, com o Aeroporto Internacional Pinto Martins, em Fortaleza, potencializa os trabalhos desenvolvidos no Pólo, possibilitando um maior intercâmbio com os mercados emissores estrangeiros.

Quadro 07 – Pólo Turístico na Ceará – Fortaleza e litoral

Fonte: Banco do Nordeste do Brasil

Para **Pernambuco**, estava previsto no PRODETUR I a integração com o Pólo Costa Dourada em Alagoas, ampliando assim sua área de promoção litorânea de 187 km para 417 km. Devido a problemas de entendimento entre os pólos, essa estratégia não avançou em Alagoas, resultando em intervenções restritas ao litoral pernambucano em projetos como a via litorânea Guadalupe (para apoio do Centro Turístico de Guadalupe), patrimônio histórico em Recife (Torre Malakoff), terminal marítimo em Recife, rede de saneamento em Recife, entre outros. Foi estabelecido um conflito na viabilização do projeto Costa Dourada – reduzido ao projeto Centro Turístico de Guadalupe – em parte pela concentração de investimentos para implantação da infra-estrutura necessária a um centro de turismo que, como tal, se vislumbrava como promissora fonte de riqueza e desenvolvimento, e de outro lado, a necessidade de preservação da natureza nos padrões compatíveis com o de uma APA. A via litorânea de Guadalupe (nos municípios de Sirinhaém, e Tamandaré), foi implantada para apoio do Centro Turístico de Guadalupe, incluindo no mesmo sistema a Via Litorânea dos Carneiros e o acesso ao município de Tamandaré. Em Whiting e Faria (2001, p.32) vê-se que no caso de Pernambuco o setor hoteleiro não investiu na área proposta pelo Programa, preferindo outros municípios próximos da Região Metropolitana. Mas na região viabilizada pelo programa, o setor de venda de loteamentos teve aumento expressivo, causando ainda mais impacto ambiental. Surgiram novos empreendimentos imobiliários, com diminuição da área rural e aumento da expansão urbana, dinamizando um mercado de terras, abertura de novas

ruas, construção de casas e casas regulares – inclusive na zona destinada apenas para hotéis; o imobiliário chegou antes do setor organizado do turismo convencional.

Visitou-se o projeto da Via Litorânea dos Carneiros também. Um trecho do projeto completou-se, mas fica com problemas de erosão dos taludes. Os outros trechos ficam paralisados por protestos da comunidade e a falta da renovação da Licença de Instalação. Segundo a informação do BID, a CPRH está preparando um Plano de Controle Ambiental agora para as obras. (WHITING; FARIA, 2001, p.36).

PERNAMBUCO - O Pólo Costa dos Arrecifes contempla 15 municípios e o Arquipélago de Fernando de Noronha, beneficiando 3,1 milhões de pessoas, que correspondem à população residente. A Área de Planejamento consiste dos seguintes municípios: Cabo de Santo Agostinho, Goiana, Igarassu, Ilha de Itamaracá, Ipojuca, Itapissuma, Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Paulista, Recife, Rio Formoso, Sirinhaém e Tamandaré, além do Arquipélago Fernando de Noronha.

A colocação da infra-estrutura abre os caminhos para a estruturação do Pólo de Turismo Costa dos Arrecifes. Uma iniciativa empresarial do Banco do Nordeste em parceria com o Governo Federal, Estadual, Prefeituras Municipais, iniciativa privada e a Sociedade em geral. A estruturação do Pólo terá início com a instalação do Conselho de Turismo, tendo como principais objetivos a integração de toda a cadeia produtiva da região, a potencialização das vocações locais e o planejamento integrado e sustentável da atividade turística.

No litoral norte deste Pólo, que possui cerca de 60km de extensão, encontra-se a Ilha de Itamaracá, que conta com diversos atrativos naturais e culturais e estrutura de apoio. No litoral sul, com 90 km de extensão, encontram-se algumas paisagens famosas como a internacional Porto de Galinhas, no município de Ipojuca e a Praia dos Carneiros, no município de Tamandaré, que recebeu importantes investimentos do PRODETUR/NE I, como rodovias, obras de saneamento, de meio ambiente e de desenvolvimento institucional. O ecoturismo também está representado no Pólo de Turismo Costa dos Arrecifes, pelo encantador Arquipélago de Fernando de Noronha, onde o Parque Nacional Marinho, que compreende uma área de 112 km de extensão, protege a fauna, a flora e a história local.

Quadro 08 – Pólo Turístico em Pernambuco. **Fonte:** Banco do Nordeste do Brasil.

No Rio Grande do Norte, os investimentos mais impactantes para o turismo foram os projetos de melhoramentos na praia de Ponta Negra (drenagem, saneamento e tratamento paisagístico), recuperação da rodovia RN 063 (interligando as praias do litoral sul da região metropolitana) e desenvolvimento institucional. A principal característica do investimento do PRODETUR I no RN foi a possibilidade de conectar (por vias) a Via Costeira (construído ainda nos anos de 1980) com o novo pólo turístico no litoral sul, envolvendo as praias de Pirangi, Búzios, Cotovelo e Tabatinga. Outra ênfase no investimento foi no aeroporto internacional Augusto Severo com quase 56,5% do valor total, perfazendo quase 80% em infraestrutura (aérea e viária). Em relação ao saneamento, os recursos foram concentrados na praia urbana de Ponta Negra (considerada principal cartão postal da cidade), além da urbanização da orla marítima. Esses dois projetos quando combinados geraram um forte *boom* imobiliário

no bairro de Ponta Negra e na região sul da cidade, com preços em euro e dólar, que se estendeu até 2006 (SILVA; BENTES SOBRINHA; CLEMENTINO,2007).

RIO GRANDE DO NORTE - “Pólo Costa das Dunas O Pólo Costa das Dunas contempla 18 municípios, beneficiando mais de 1,1 milhão de pessoas, que correspondem à população residente. Abrange todo o litoral oriental e parte do litoral norte do Estado, estendendo-se por cerca de 200 km, costeando o Oceano Atlântico.

A Área de Planejamento consiste dos seguintes municípios: Arez, Baía Formosa, Canguaretama, Ceará-Mirim, Extremoz, Macaíba, Maxaranguape, Natal, Nísia Floresta, Parnamirim, Pedra Grande, São Gonçalo do Amarante, São José do Mipibu, São Miguel do Gostoso, Senador Georgino Avelino, Rio do Fogo, Tibau do Sul e Touros.

O fluxo turístico concentra-se principalmente na faixa litorânea ao sul da capital, com presença marcante de praias, dunas, lagoas, importantes reservas de Mata Atlântica do Estado (Baía Formosa, Natal e Tibau do Sul) e falésias. Na costa litorânea norte, abundam recifes de corais, compostos de crostas de algas e esqueletos de animais que vivem em colônias, grandes dunas fixas e móveis, belas lagoas e praias exuberantes. Este pólo também concentra um grande número de atrações culturais que contam um pouco da rica história do Rio Grande do Norte.

Como oportunidades de investimentos, destacam-se: hotelaria, restaurantes, bares e similares, casas de espetáculos, esportes náuticos, camping, turismo ecológico e serviços diversos, particularmente ligados à produção e comercialização de artesanato”.

Quadro 09 – Pólo Turístico no Rio Grande do Norte

Fonte: Banco do Nordeste do Brasil

Embora eficaz na dinamização do fluxo turístico, a avaliação da consultoria do BID, entretanto, destaca a fragilidade das salvaguardas ambientais, exigidas previamente pelo Regulamento Operacional do Programa, acordado no ato na contratação do empréstimo em 1994. Os resultados do PRODETUR NE-I, em termos de fluxo turístico, são apontados como positivos pois o crescimento do número de turistas nos meios de hospedagem passou de de 4,5% ao ano (1990 a 1997) para 17,5% após 1997 (PERAZZA; TUAZON, 2002, p.04). Em 1990, o total de entradas de hóspedes na rede hoteleira nordestina era de 1,09 milhões de turistas e passou em 1999 para 2,34 milhões em 1999.

Nesse item, as consultorias do BID destacam a falta de licenças ambientais para os projetos e obras, falta de planos de mitigação e controle de impactos ambientais, não existência de documentos mais detalhados para avaliação, não previsão da recuperação das áreas degradadas pelas obras viárias, especulação fundiária e loteamentos nas margens das rodovias ampliadas, entre outros (WHITING;

FARIA, 2001, p.8-10). Muitos dos projetos das estradas sofreram da falta de proteção ambiental adequada durante as obras. Pelos projetos que não precisavam a preparação do EIA/RIMA, não parece que foram preparados os PCAs. Em alguns casos a falta de controle e proteção ambiental tem causado danos ambientais (erosão, aterros nos rios, destruição não necessária de áreas naturais).

Em um determinado projeto, por exemplo, o Banco do Nordeste suspendeu os desembolsos até a recuperação ambiental do trecho afetado (WHITING; FARIA, 2001, p.59). Segundo o Banco do Nordeste, muitas comunidades não aproveitaram os projetos de esgotamento sanitário devido a falta recursos para instalações os nas casas e pagamento de tarifas, e pela pouca campanha educacional. Além disso, informou-se que alguns organismos estaduais não têm os recursos e equipamentos suficientes pelo monitoramento adequado da qualidade de esgoto tratado e dos corpos receptores. (WHITING; FARIA, 2001, p.60). Além disso, projetos de impacto (como rodovias, por exemplo) foram desenvolvidos na primeira fase do Programa sem a devida atenção a planos ou avaliações ambientais completas, principalmente na ausência de medidas de compensação pelas perdas (flora e fauna) causadas. Isso levou o BID a, nos contratos posteriores, exigir garantias de baixo impacto ambiental além da elaboração de avaliações estratégicas “ex-ante”.

Contudo, Maria Cláudia Perazza e Raul Tuazon ponderam tais resultados afirmando que,

É difícil isolar o efeito do PRODETUR neste comportamento, uma vez que outras variáveis também relevantes contribuíram para o melhor desempenho do setor turismo, ocorrendo uma sinergia de várias ações durante um mesmo período. A primeira delas refere-se ao período de estabilidade econômica pós 1994, que muito contribuiu para o planejamento doméstico das férias familiares e utilização de pacotes turísticos. Outra variável importante foi a ampliação de gastos promocionais com turismo, em feiras especializadas do setor e também na mídia, realizado pelas secretarias estaduais de turismo. Também a desvalorização cambial teve influência, fazendo com que uma parcela dos turistas domésticos que iam ao exterior alterassem seus planos, se dirigindo ao Nordeste (PERAZZA; TUAZON, 2002, p.05)

Entretanto, as próprias consultorias do BID avaliam que existiram diversos impactos sociais e ambientais na execução do Programa. Um primeiro impacto social

apontado por Perazza e Tuazon (2002) refere-se a falta generalizada de consultas e transparência pública sobre as decisões de projetos, gerenciamento e execução das obras marcadas pela centralização excessiva da tomada de decisão por parte dos órgãos estaduais e municipais. Mesmo com a realização de algumas audiências, o processo participativo foi do tipo informativo sem possibilidades reais das comunidades afetadas interferirem nos rumos dos projetos. Outro aspecto da gestão refere-se aos impactos ambientais e a fragilidade dos Estudos de Impacto e Relatórios Ambientais em observarem os efeitos cumulativos das ações sobre o território. Isso gerou, segundo os consultores, uma série de conflitos e situações de crise em projetos pela manifestação de grupos comunitários que rejeitavam alguns projetos de maior interferência local. Por exemplo, nos projetos de ampliação da rede de saneamento e abastecimento de água, os custos posteriores (contas de instalação, manutenção e acesso ao serviço) não foram levados em conta nos orçamentos resultando que após a obra pronta aos moradores relutavam em ligar sua rede domiciliar à rede pública. Nesse sentido Perazza e Tuazon afirmam que,

Num contexto mais indireto, o programa PRODETUR converteu-se numa espécie de marca registrada em toda a região, sendo muitas vezes associado a obras e ações que foram financiados com recursos públicos próprios ou pela iniciativa privada. Como resultado do impacto na economia das áreas beneficiadas, assim como a melhoria nos níveis de emprego e renda da população local e melhoria dos serviços oferecidos a população de baixa renda, o Programa gerou ou intensificou alguns impactos sociais indiretos decorrentes do crescimento urbano, como aumento da migração interna no estado, com conseqüente crescimento de favelas e assentamentos sem infraestrutura adequada, prostituição, aumento de criminalidade (PERAZZA; TUAZON, 2002, p.07).

Especialmente na orla marítima, a falta de um ordenamento do solo anterior (na ausência do PNGC) levou ao aumento dos impactos de uso e ocupação em áreas de fragilidade ambiental, invasão de faixas de praia por projetos arquitetônicos e urbanísticos (quiosques, calçadões, estações de coleta de esgotos, etc.) desenvolvido sem atenção à dinâmica marinha. Mesmo abrindo um componente de financiamento de gestão urbana e controle ambiental, os resultados de implantação dos projetos de orla marítima foram deletérios aos recursos naturais existentes, levando a uma homogeneização da paisagem e maior pressão sobre o uso desses recursos.

Mas os resultados econômicos – fluxo e gasto turístico – levou a continuidade do PRODETUR I e é lançado, em março de 2002⁴¹, o PRODETUR II, com planos de investimento previstos em quase US\$ 240 milhões pelo BID e mais US\$ 160 milhões pelos governos estaduais na área de fortalecimento institucional, infraestrutura (complementar ao PRODETUR I), apoio ao setor privado e capacitação da mão de obra (BNB, 2007), com previsão de operação até setembro de 2010.

Os quatro estados com maiores aportes no PRODETUR II são Rio Grande do Norte, Bahia, Ceará e Pernambuco perfazendo no total US\$ 195,3 milhões.

Tabela 09 - Prodetur II. Valores de contratos de subempréstimos

Estado	Valores (em US\$ milhões)
Rio Grande do Norte	21,3
Bahia	39,00
Ceará	60,00
Pernambuco	75,00

Fonte: Banco do Nordeste (2007)⁴²

<i>Estado</i>	Projetos	
	Executados até 2009	Em execução ainda em 2009
Rio Grande do Norte	<ul style="list-style-type: none"> - Base aerofotográfica - Sinalização turística do Pólo Costa das Dunas - Recuperação de áreas degradadas em Goianinha-Tiabau do Sul, RN 313/Nova Parnamirim, Pitangui/Jacumã e binário Pirangi 	<ul style="list-style-type: none"> - Capacitação Empresarial do Pólo Costa das Dunas; - Implantação de Esgotamento sanitário em Pium, Cotovelo e Pirangi (paralisada), - Rodovia Tibau do Sul/pipa; - Esgotamento Sanitário da Redinha.

⁴¹ Contrato n.1392/OC-BR. Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID.

⁴² Disponível em:

http://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/PRODETUR/Prodetur_ne2/gerados/situacao_atual.asp

<p>Ceará</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaboração da Base Cartográfica do Pólo Costa do Sol; - Urbanização da Praia da Taíba; - Urbanização da Praia das Fleixeiras; - Urbanização da Orla de Paracuru; - Ampliação do Sistema de Abastecimento de Água de Jericoacoara; - Complementação da rodovia CE-085 (Estruturante), trecho: Barrento/Aracatiara Rodovia de Acesso (binário) da Lagoinha. 	<ul style="list-style-type: none"> - Recuperação da Igreja Nossa Sra. da Conceição e Seminário da Prainha; - Urbanização da Praia de Iracema; - Urbanização de Lagoinha – Paraipaba; - Urbanização da Orla de Camocim; - Recuperação do Antigo Prédio da EMCETUR; - Recuperação do Mercado da Carne de Aquiraz; - Recuperação da Praça da Matriz de Aquiraz; - Fortalecimento Institucional do Orgão - - Gestor do Turismo; - Sinalização Turística de Fortaleza; - Sistema de Esgotamento Sanitário de Jericoacoara; - Complementação da rodovia CE-085 (Estruturante), trecho: Aracatiara – Itarema; - Complementação da rodovia CE-085 (Estruturante), trechos: Jijoca - Parazinho e Parazinho – Granja; - Pavimentação da Rodovia CE-176, trecho Amontada – Aracatiara - Icarai - Pavimentação da Rodovia CE-311, Granja - Viçosa do Ceará;
<p>Bahia</p> <ul style="list-style-type: none"> -Restauração do Palacete Bernardo Martins Catharino - Implantação do Palacete das Artes -Restauração do Forte Santo Antônio Além do Carmo -Recuperação da Nova Sede do IPAC - 2ª Etapa -Sinalização Turística da Costa do Descobrimento -Plano de Recuperação da Áreas Degradadas da Rodovia Cabrália-Belmonte Proteção, Recuperação e Educação Ambiental na Bacia do Rio dos Mangues -Capacitação Empresarial e Profissional da Costa do Descobrimento -Sistema de Esgotamento Sanitário de Porto Seguro -Sistema de Abastecimento de Água de Imbassaí -Implantação da Rodovia Camamu-Itacaré 	<ul style="list-style-type: none"> -Requalificação Urbanística da Orla Marítima de Salvador - Corredor Turístico Amaralina/Pituba/Armação -Urbanização e Drenagem Pluvial de Imbassaí -Fortalecimento Institucional do Orgão Gestor do Turismo -Avaliação Regional da Gestão de Resíduos Sólidos na Costa do Descobrimento -Avaliação Regional da Gestão de Resíduos Sólidos no Circuito do Diamante -Recuperação de Imóveis no Centro Histórico de Salvador - 6ª Etapa: (Cadas das Sete Mortes, Palácio Rio Branco (parcial), Igreja N. Sra. da Conceição do Boqueirão, Igreja e Cemitério do Pilar

<p>Pernambuco</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de Abastecimento de Água de Sirinhaém - Alça Sul do Acesso ao Aeroporto dos Guararapes - Rodovia Pontas de Pedra/Barra de Catuama 	<ul style="list-style-type: none"> -Requalificação Urbana do Alto da Sé de Olinda -Sistema de Abastecimento de Água e de -- Esgotamento Sanitário de Tamandaré Sistemas de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário da Praia de Gaibu -Sistema de Esgotamento Sanitário de N. Sra. do Ó -Ampliação da Estação de Tratamento de Esgotos de Rio Formoso -Implantação e Pavimentação de Ciclovias, Pista de Cooper e Interseções na Rod PE 009 - N. Sra. do Ó / Porto de Galinhas - Rodovia PE-051, Porto de Galinhas/Entr. Vicinal de Serrambi - Rodovia Porto de Galinhas / Maracaípe Adequação da PE 038 - Trecho PE 060 / N. Sra. do Ó
--	---

Quadro 10 - Prodetur II. Quadro com principais ações em 2009 (RN, CE, BA, PE)

Fonte: Banco do Nordeste (2009). Disponível em:

http://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/PRODETUR/Prodetur_ne2/gerados/situacao_atual.asp >.

Acessado em janeiro de 2010.

O quadro 10 revela as principais obras desenvolvidas ou em desenvolvimento pelo PRODETUR II. Uma análise geral indica que a segunda fase do Programa se propôs a corrigir os erros aprendidos na fase I, além de estimular novas áreas não atendidas inicialmente. Isso teve um efeito de envolver novos municípios na área de planejamento e projeto como, por exemplo, no Rio Grande do Norte que alcançou 18 municípios em seu Pólo Costa das Dunas. Há uma maior ênfase em projetos de saneamento e contenção dos riscos ambientais, com salvaguardas em relação aos projetos de proteção nas reservas de Mata Atlântica ou área de dunas, além de reforço na estrutura de Planejamento e Gestão com a revisão de Planos Diretores Municipais e, onde não havia legislação, apoio financeiro aos municípios em criar novos Códigos de Obras e Códigos de Meio Ambiente.

Os objetivos do PRODETUR II foram fortalecer a base de administração municipal, principalmente com leis de uso e controle do solo urbano, ordenando o território para a recepção adequada dos projetos turísticos, fortalecer também a administração estadual em turismo e licenciamento ambiental, este último um grave problema detectado no PRODETUR I; além disso, a segunda fase intentava criar condições para aportes de recursos privados, na gestão e administração do setor turístico em si e não apenas como promoção de políticas urbanas setoriais. Disso decorrem os diagnósticos e capacitação empresarial e profissional dos trabalhadores

em turismo nos destinos turísticos. Uma dos resultados de tais diagnósticos elaborados é justamente a ausência de preparação técnica na maioria dos municípios (fora da capital estadual) em participar mais ativamente do setor (MOREDA; POVEDA, 2008).

Em decorrência do PRODETUR II, ainda em operação, o Ministério do Turismo a partir de 2008 articulou-se para voltar a participar mais ativamente do Programa agora não mais identificado por região, mas sim chamado de PRODETUR Nacional, cujo objetivo principal é consolidar a integralização dos recursos, planejamento e gestão sob o controle mais direto do Governo Federal, evitando a dispersão de projetos e intentando relacionar o Programa com as políticas nacionais de turismo. Na prática, a evidente aplicação do PRODETUR (I e II) se sobressaía em relação aos planos e programas federais por permitir, aos estados e municípios, uma negociação direta com o BID. Com o PRODETUR Nacional o Ministério do Turismo pretende estabelecer ligações diretas entre a Política Nacional de Turismo (e seus subprogramas) junto aos contratos de empréstimos estaduais, autorizados agora pelo Ministério do Turismo.

O repasse dos recursos agora seguem via transferência voluntária e celebração de convênios do governo estadual e o Ministério do Turismo. Há um reforço na exigência de participação social (audiências, plenárias e formação de conselhos) para garantir maior transparência, correndo as falhas anteriores. A coordenação do Prodetur nessa fase está subordinada ao Programa Regional de Desenvolvimento do Turismo.

4.3. PRODETUR NORDESTE E TRANSFORMAÇÕES NO TURISMO E NO TERRITÓRIO

Entre 1994 e 2008 o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste se constituiu no maior aporte de investimentos concentrados em turismo e infraestrutura urbana, abarcando principalmente (mas não exclusivamente) os principais municípios litorâneos dos estados da Bahia, Alagoas, Sergipe, Pernambuco, Ceará, Maranhão e Piauí. Pelo seu regime de empréstimos, o PRODETUR atuou com uma lógica de recuperação do investimento realizado e aplicação de um mínimo de retorno ao Banco na forma dos juros durante os próximos 10 anos.

É possível afirmar, em face dos dados acima apresentados, que seus efeitos sobre o turismo no Nordeste foram determinantes para colocar esses destinos em um novo ambiente de competitividade internacional, embora outros fatores (como a estabilidade econômica nacional) tenham contribuído fortemente para o aumento no fluxo turístico. De fato, os dados sobre o turismo na região Nordeste ainda apontam o turismo nacional (principalmente regional) como a maior demanda aos destinos; entretanto, o seu menor *gasto per capita* exige dos governos locais uma maior presença internacional tentando alcançar mercados na Europa, principalmente.

Ao se lançar no mercado internacional, as campanhas publicitárias e o *city marketing* envolvido (em feiras e salões de turismo) levam o modelo “sol e mar” como principal elemento de comercialização dos produtos turísticos, repletos de atrativos como dunas, reservas ambientais, rios e lagoas. Mas isso não se mostrou suficiente, isto é, a promoção do Nordeste como região rica em recursos turísticos esbarrava nos obstáculos territoriais como a falta de acessibilidade aos destinos e a má qualidade dos serviços públicos, características da histórica falta de política urbana nos municípios.

O PRODETUR NE, ao agir seletivamente nesses últimos 14 anos, estruturou não um novo território litorâneo, mas sim fortaleceu produtos turísticos específicos localizados em pontos específicos desse espaço interligados por uma malha viária pré-existente e por aeroportos (pré-existentes) reformados. Criou, assim, “pontos luminosos” sobre uma vasta área obscura. Desses pontos, quando interligados, permitiu a transformação do espaço litorâneo e recriação do território sob nova lógica de valorização. Isso excede, evidentemente, os objetivos do PRODETUR devido seus impactos indiretos em todo e qualquer setor econômico que tenha na apropriação do território sua base de acumulação de capital. Portanto seu efeito acumulado – e sua análise final – dar-se-á pela observação em possibilitar a abertura de novas fronteiras de expansão no território pré-existente às novas dinâmicas do capitalismo contemporâneo, caso sejam firmados novos “arcos de conexão” e pontos de contato, como refletiu teoricamente Manuel Castells (2009).

Um desses arcos, especial a este trabalho, se constitui na possibilidade que os investimentos em infraestrutura, viabilizados por meio de empréstimos públicos a um agente financeiro internacional, possam ser capturados pelo capital privado na forma de um movimento de acumulação primitiva conforme proposta por Harvey (2004),

pela aplicação e criação de novos valores agregados, a serem explorados não pela população local, mas sim pelo capital financeiro, revestido por tipos de produtividade espacial, no nosso caso, o mercado imobiliário-turístico.

De fato, não estava no planejamento ou nas metas iniciais do PRODETUR NE o estímulo a compra de terrenos por estrangeiros, construção de segundas residências ou instalação de minicidades sobre o território litorâneo nordestino. Os documentos analisados são bastante evidentes em sua diretriz de agir na cadeia do turismo – fluxos, gastos, intermediários e, principalmente, hospitalidade hoteleira. Os relatórios da consultoria contratada pelo BID atestaram como “efeitos indiretos” ou “colaterais negativos” a excessiva especulação fundiária e imobiliária resultante dos investimentos públicos na cesta de projetos e obras implementadas; ao mesmo tempo em que gerou uma valorização do espaço – e atraiu novos recursos privados – dificultou a ação dos pequenos empreendedores de capital nacional, evitando assim a diversificação da cadeia de geração de emprego e renda, um dos principais objetivos do Programa.

Um “antídoto” para tais efeitos passa pela recorrência do BID em insistir na revisão de Planos Diretores como forma de controlar a especulação do solo e regular os impactos ambientais gerados o que é correto do ponto de vista do instrumento, mas desconhece em sua natureza as relações políticas e sociais existentes em cada município, onde na maioria das situações não existem redes sociais articuladas que possam efetivamente participar dos debates, interferir nos resultados e cobrar eficácia da Política Urbana formulada. Isso tem resultado em Planos Diretores instrumentalizados tecnicamente, mas ineficazes dos pontos de vista da recuperação da valorização criada pela implantação dos projetos. De modo mais grave, a depender de cada especificidade local em questão (veremos isso mais adiante sobre a RMN) essa legislação age, pelo contrário, valorizando áreas e criando uma mais-valia urbana apropriada por pequenos grupos e agentes do mercado imobiliário ou financeiro.

Portanto, neste trabalho, a apresentação do PRODETUR como um marco ao turismo nordestino – e em especial nos estados da BA, RN, CE e PE – pretendeu observar não sua eficiência em atrair turistas genéricos para os destinos, o que os números da hotelaria atestam, mas evidenciar que essas alterações do turismo atuaram como uma forma particular de programa de desenvolvimento urbano e trouxeram efeitos que não são indiretos do ponto de vista do capital, mas decorrentes

do processo financeiro de internacionalização da economia à procura de novos territórios abertos a maior valorização dos investimentos.

Ao valorizar milhares de hectares de terra no território litorâneo, a ação das políticas públicas para o turismo conectou diretamente tais áreas periféricas das metrópoles nordestinas (periféricas até mesmo em relação às sedes municipais) ao fluxo de circulação financeira dos mercados em países desenvolvidos. Isso permitiu lucratividades extraordinárias aos capitalistas que, antes do planejamento público, acorreram em se apropriar o mais rapidamente possível e garantir condições de monopólio. Parte desse movimento é referenciado no próximo capítulo, privilegiando na análise o investimento estrangeiro nos quatro principais estados afetados pelo PRODETUR (BA, CE, RN e PE).

CAPÍTULO 05 - NORDESTE DO TURISMO: investimentos privados internacionais (2000 – 2007)

O aporte de recursos governamentais ao fomento das atividades turísticas no Nordeste e o dinamismo em fluxo de passageiros, como visto, atendeu aos objetivos de reestruturar o turismo na região, atraindo também novos investimentos privados. A análise dos Planos de Desenvolvimento Integrado do Turismo (PDITS) – 1995 a 2001, necessários para contratação do BID com os governos, destaca a viabilidade dos aportes de investimentos em novos hotéis, bares, restaurantes, e atrações de lazer em destinos turísticos. Entretanto, um efeito não diretamente previsto nos PDITs da Bahia, Rio Grande do Norte, Ceará e Pernambuco foi o forte estímulo ao segmento do imobiliário-turístico na atração de grandes volumes de recursos nos anos de 2001 a 2007. Em nossa análise, não poderia ser diferente pois a estratégia do PRODETUR NE-I relacionava-se em fortalecer o setor hoteleiro, capturar a renda do “turista genérico”, e não a produção das segundas residências ou do imobiliário-turístico nesse estados. Entretanto, foi justamente nesse segmento que o capital estrangeiro (principalmente europeu) “redescobriu o Brasil”, como festejava matéria na imprensa, em 2005:

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 (VEJA, 2005, p.121).

Em um primeiro momento, 1999 a 2001, esses aportes privados ocorriam motivados principalmente por pequenos investidores ou mesmo turistas que, aproveitando uma vantagem cambial, decidiam apostar em uma segunda moradia com fins de temporada. Entretanto, com a dinâmica imobiliária e financeira (vista na Parte I), em pleno crescimento a partir de 2002 até 2006, cada vez mais a presença de moeda estrangeira em transações imobiliárias se tornou preponderante. Assim, o objetivo deste item é, por um lado, compreender essa face da reestruturação do setor

imobiliário no Nordeste a partir da caracterização e análise da entrada de capitais estrangeiros nos quatro estados com maior atratividade, no período de 2001 a 2007⁴³. Para tanto, utilizou-se como fontes básicas de pesquisa a entrada de capital estrangeiro no Brasil (registrado pelo Banco Central do Brasil) e o volume de investimentos privados em quatro estados do Nordeste – RN, PE, BA e CE.

Antes, porém, de observar o quadro no Nordeste é importante caracterizar a própria dinâmica da América Latina e Caribe e assim compreender a relação dessas entradas estaduais com os efeitos de competitividade global do Brasil no segmento turístico e imobiliário. Como visto na Parte I, o mercado imobiliário brasileiro passou por importantes modificações nos últimos anos principalmente na ampliação de sua interface financeira.

Os dados e análises produzidos (PAIVA, 2007; FIX, 2007) destacam a região sudeste como cenário ativo dessa reestruturação; entretanto, queremos enfatizar que se no sudeste a atratividade do capital estrangeiro encontra uma variedade de opções e setores econômicos (indústria, financeiro, construção civil, etc.), no Nordeste brasileiro os dados indicam que foi o turismo e o mercado de terras o principal e, às vezes, quase exclusivo motivo de interesse do investidor internacional. Na Figura 13, abaixo, é possível observar que a entrada de Investimento Estrangeiro, até 1996, na América Latina e Caribe foi bastante tímida se comparada aos aportes entre 2002 e 2007. A partir do ano de 2002 a curva de crescimento iniciou uma ascendente até 2006, alcançando US\$ 40 bilhões, voltando de forma abrupta para metade desse valor em 2007, similar ao ano de 2005. Esse ajuste não indica uma perda de competitividade internacional, mas sim a retomada da “regularidade”, alterada por um investimento atípico (em termos de valores) da compra da Inco (canadense) pela empresa Vale do Rio Doce, volume transacionado tão elevado que alterou de modo exótico a curva de investimentos iniciada em 2002 (CEPAL, 2008, p.14).

⁴³ A coleta de dados foi primeiramente produzida para o estudo comparativo das atividades do imobiliário-turístico, desenvolvido pelo Observatório das Metrôpoles, no ano de 2008 e 2009. Coube ao núcleo Natal a obtenção e tratamento dos dados estatísticos sobre a entrada de capital estrangeiro, trabalho de coleta e de campo realizado por mim e orientado pela Profa. Dra. Angela Lucia de Araujo Ferreira (Cf. OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2008).

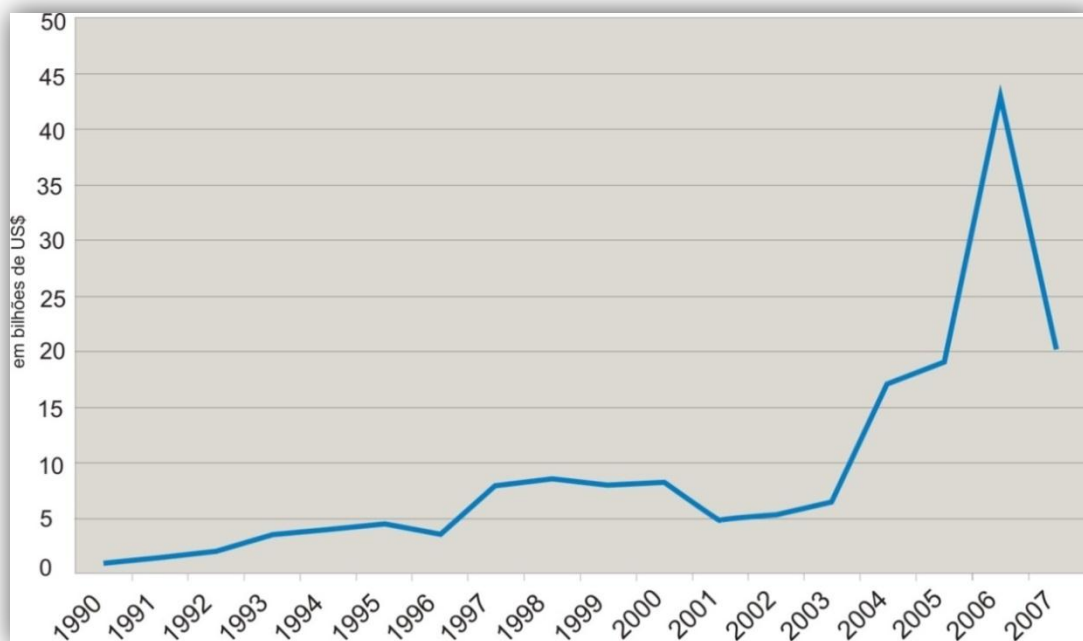


Figura 13 - América Latina e Caribe: investimento estrangeiro (1990-2007)

Fonte: CEPAL, 2008, p.14

Nota: organizado pelo autor

O maior mercado atrativo aos investimentos foi justamente o Brasil, com US\$ 15 bilhões em 2007 (crescimento de 84% em relação a 2006, seguido pelo México, Chile e Colômbia) grande parte nos setores de mineração, siderurgia e recursos naturais. Mas a própria CEPAL reconhece a diversificação das atividades econômicas em segmentos como finanças, turismo e imobiliário.

Cada vez más empresas transnacionales y locales han incrementado su capacidad e interés en emprender proyectos en la región que requieren interacción entre ingeniería, finanzas y los servicios que se proveen a partir de la base física construida (ventas de inmuebles residenciales, comercio, turismo, servicios públicos). Estas empresas han podido aprovechar las oportunidades generadas por una región en crecimiento, el mejor acceso de la población al crédito, el atractivo de la región como destino turístico e iniciativas nacionales de desarrollo de la infraestructura logística y de servicios básicos.

En el mercado inmobiliario residencial, las características demográficas y económicas de América Latina han atraído inversiones de empresas que buscan complementar sus negocios en sus regiones de origen. Algunas empresas españolas, como Grupo Lar y Fadesa, han invertido grandes sumas en México, aprovechando las oportunidades de una población joven, con un déficit habitacional importante, para diversificar su cartera respecto del mercado

español, sólido pero con pocas perspectivas de crecimiento. (CEPAL, 2008, p.49-50).

No Brasil, o volume de investimentos estrangeiros para o ano de 2000 foi bastante elevado (Figura 14), se comparado aos anos anteriores. Entretanto, logo se seguiu uma queda até 2003 (advinda da crise internacional, pós 11 de setembro de 2001)⁴⁴ e novamente retoma o crescimento com novo patamar em 2007. Mas a própria UNCTAD demonstrou declínio global nos mesmos anos em que ocorreu o declínio no Brasil, indicando flutuações do mercado global, onde o Brasil conseguiu manter não apenas a estabilidade como avançar regionalmente e se tornar bastante competitivo entre os países em desenvolvimento⁴⁵. Considerando os dados da Tabela 10, do total de entradas no período (2001 a 2007), os setores agrícola, extrativista e mineral foram responsáveis por 13,2%, contra 37,94% do setor industrial e 80,13% do comércio e serviços, este último com acumulado de US\$ 80 bilhões. Na Figura 15 vê-se que, com breve exceção no ano de 2004, o setor de serviços possui uma capacidade de crescimento superior aos dos outros setores produtivos.

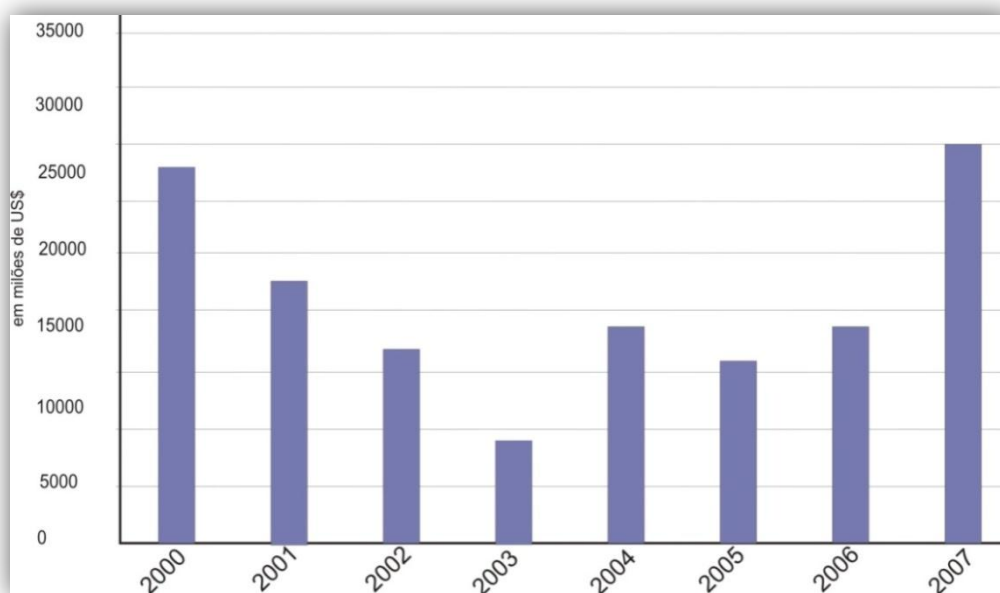


Figura 14 - Evolução do IDE no Brasil – 2000 a 2007

Fonte: Banco Central do Brasil e EMBRATUR (2008, p.10).

Nota: reelaborado pelo autor

⁴⁴ Não se pode deixar de assinalar reação “de medo” do mercado frente a possibilidade da vitória de Lula, para presidente, em 2002.

⁴⁵ Para uma análise mais aprofundada Cf. OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES (2008).

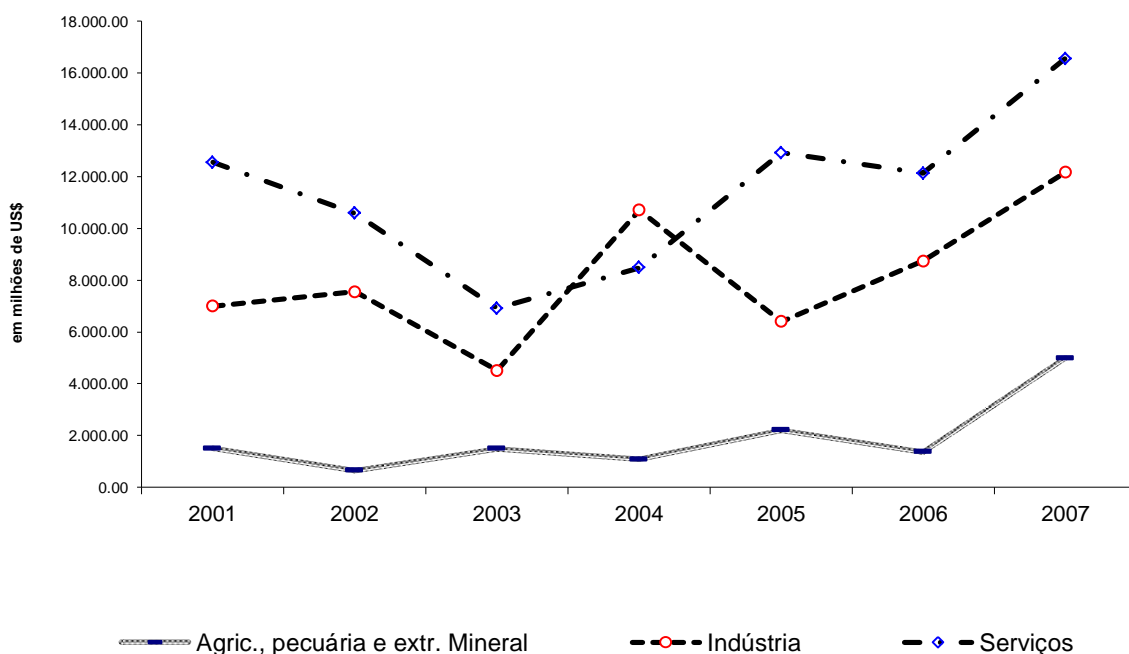
Tabela 10 - Brasil: Investimentos Estrangeiros Diretos segundo Setores Econômicos

Atividade Econômica	Estoque (em milhões de dólares)		Ingressos (em milhões de dólares)						
	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Agric., pecuária e ext. mineral.	924,99	2.401,08	1.493,55	637,86	1.487,01	1.072,82	2.194,37	1.363,12	4.982,07
Indústria	27.907,09	34.725,62	7.000,98	7.555,30	4.506,02	10.707,82	6.402,81	8.743,78	12.166,08
Serviços	12.863,54	65.887,81	12.547,17	10.585,15	6.909,37	8.484,70	12.924,38	12.124,40	16.556,44
Total	41.695,62	103.014,51	21.041,70	18.778,30	12.902,41	20.265,34	21.521,57	22.231,30	33.704,58

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota 1: Ingressos de investimentos e conversões de empréstimos e de financiamentos em investimento direto com base nos registros constantes, no módulo IED, do sistema RDE (registro Declaratório Eletrônico). Conversões em dólares às paridades históricas.

Nota 2: Organizado por William Eufrasio Nunes Pereira

**Figura 15** - Brasil: investimento estrangeiro por setores econômicos (2001-2007)

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: reelaborado pelo autor

Por fim, alteração nas regras do investimento estrangeiro, por parte do Governo Federal, reduziu o mínimo necessário para autorização de um Investimento Estrangeiro Direto de US\$ 200 mil para US\$ 50 mil, em outubro de 2004. Essa medida, que visava atrair o pequeno investidor, foi rapidamente percebida pelo mercado internacional, com o aumento expressivo entre 2006 e 2007. No caso do Nordeste brasileiro, essa maior atratividade do capital internacional gerou alterações na economia regional, não apenas nos pólos metropolitanos, mas também em municípios pequenos que até bem recentemente possuíam uma frágil base local, desconectada com os fluxos internacionais. Terrenos localizados na linha costeira e repletos de recursos turísticos, somada a disponibilidade de terras vazias ou semiocupadas, iniciaram uma transformação nesse cenário.

5.1.O NORDESTE BRASILEIRO E OS INVESTIMENTOS ESTRANGEIROS

Segundo o Banco Central do Brasil, em seu Censo de Capital Estrangeiro (1995-2005), a região Nordeste do Brasil permaneceu estável em seu estoque de capital nos anos de 1995, 2000 e 2005 com média de 3,4% em relação ao Brasil. Entretanto, em termos absolutos, o volume identificado em 2005 supera o histórico, com quase 5,2 US\$ bilhões, só perdendo para o sudeste e sul do país (Tabela 11).

Em termos comparativos (Tabela 12), em 1995 predominava a concentração do capital no estado da Bahia (39,9%), seguido pelo Maranhão (34,2%), que juntos respondiam por mais de 74% de todo o capital estrangeiro no Nordeste. Nos anos de 1995 e 2005 o Banco Central assinala uma diminuição dessa concentração, embora a Bahia continuasse liderando com 25,8%, seguido pelo Maranhão (23,4%).

Em 2005, porém, ocorreram modificações importantes quanto ao peso relativo dos estados, com a Bahia voltando a ser majoritário (57,5%), seguido agora por Pernambuco (27,7%), Ceará (6,09%) e Rio Grande do Norte (3,92%); as modificações no RN e MA foram impactantes para as respectivas economias regionais, pois o RN passou de inexpressivos 0,5% para quase 4% em pouco mais de cinco anos e o Maranhão saiu de 23% em 2000 para menos de 3% em 2005. O litoral oriental do

Nordeste se mostrava muito mais atrativo ao capital estrangeiro, principalmente nos estados da BA, CE, RN e PE do que na produção agropecuária. Assim, procedeu-se uma avaliação restrita a esses quatro estados buscando a identificação dos setores econômicos mais atrativos e sua relação com o turismo e o mercado imobiliário (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2008).

Tabela 11 - Brasil: distribuição do estoque IED por regiões brasileiras (em US\$ mil) entre 1995-2005 (abs. e %)

Região	1995 (US\$ mil)	2000 (US\$ mil)	2005 (US\$ mil)	1995 (%)	2000 (%)	2005 (%)
Norte	840.714	1.571.463	2.114.092	2,0188194	1,5269915	1,2991673
Nordeste	1.618.480	3.187.045	5.510.824	3,8864808	3,0968534	3,386552
Centro-Oeste	217.951	1.303.687	2.472.534	0,5233691	1,2667934	1,5194397
Sudeste	36.682.852	89.321.612	139.709.697	88,087094	86,793861	85,855429
Sul	2.283.847	7.528.555	12.919.543	5,4842368	7,3155011	7,9394124
Total	41.643.844	102.912.362	162.726.690	100	100	100

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota1: segundo a localização do maior imobilizado do declarante

Nota2. Organizado por William Eufrazio Nunes Pereira e pelo autor

Tabela 12 - Nordeste – Participação do estoque de IED dos estados no total da região (em %) 1995, 2000 e 2005

ANO	AL	BA	CE	MA	PB	PE	PI	RN	SE	TOTAL NE
1995	11,9	39,9	8,8	34,2	1,1	2,8	0,3	0,8	0,2	100,0
2000	2,4	25,8	17,5	23,4	3,5	25,1	0,3	0,5	1,5	100,0
2005	0,08	57,55	6,09	3,23	0,15	27,71	0,41	3,92	0,85	100,0

Fonte: Banco Central do Brasil. Censo de Capitais Estrangeiros – períodos-base 1995/2000

Nota. Organizado por William Eufrazio Nunes Pereira e pelo autor

Porém antes da apresentação dos dados, deve-se descrever a forma de tratamento das informações, pois os dados do Banco Central não permitem visualizar uma criterização mais detalhada em subsetores a ponto de delimitar o turismo e o imobiliário por estado da federação. Para conseguir aferir esse fluxo de capital estrangeiro para os estados da BA, CE, RN e PE foi necessário coletar e organizar os Relatórios Mensais de entrada de capital estrangeiro no Brasil, segmentar os grupos de estados pesquisados e redefinir os setores. É importante – de modo inicial - definir o capital estrangeiro pelos termos utilizados pelo Banco Central do Brasil (Circular 2.997, de 15 de agosto de 2000), como sendo,

Art. 2º(...) as participações, no capital social de empresas no País, pertencentes a pessoas físicas ou jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no exterior, integralizadas ou adquiridas na forma da legislação em vigor, bem como o capital destacado de empresas estrangeiras autorizadas a operar no País.⁴⁶

Já o artigo 1º do Decreto 55.762/65 define capital estrangeiro⁴⁷ como:

Art. 1º Para o efeito 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.

Reproduzimos aqui o procedimento utilizado no estudo comparativo do Observatório das Metrôpoles, realizado em 2008, no sentido de coligir as análises regionais com as transformações localizadas para o Rio Grande do Norte e para a região Metropolitana de Natal. Para viabilizar a comparação, foram categorizadas todas as movimentações de capital estrangeiro, registradas pelo Banco Central, no período de 2001 a 2007; entretanto, os dados do Banco Central não especificam a

⁴⁶ A única exceção, nessa circular, refere-se às participações societárias de investidores não-residentes adquiridas nos mercados financeiros e de capitais, que constituam investimentos em carteira de valores, regidos por outras normas específicas definidas pelo Banco Central do Brasil - BACEN. O capital estrangeiro que entra no país deve ser obrigatoriamente registrado junto ao BACEN, segundo as Leis 4.131/1962 e 11.371/2006.

⁴⁷ Todas as entradas são registradas e disponibilizadas mês a mês pelo Banco Central do Brasil, conforme previsto no Decreto 4.842 de 2003.

unidade geográfica “município” ou localidade, sendo necessário um tratamento das informações por estado e por setorização criada por essa metodologia, com o intuito de delimitar o imobiliário-turístico, conforme Quadro 11.

Segmento	Descrição
Petróleo e Energia	Empresas cujos investimentos se destinam a produção e/ou distribuição de energia (eólica, ou elétrica), perfuração, refino ou distribuição de derivados do Petróleo;
Turismo e Imobiliário	Empresas cujos investimentos são voltados para a implantação de unidades hoteleiras, condomínios fechados, <i>resorts</i> , flats, parcelamento do solo ou atividades similares
Agrícola	Empresas cujos capitais relacionam-se com o agronegócio (cana de açúcar e fruticultura, por exemplo)
Alimentos e Bebidas	Empresas de investimentos no setor de transformação de alimentos, peixes, aviários e fabricação de engarrafados
Industrial	Empresas no setor têxtil, maquinário, etc.
Equipamentos Eletrônicos e Hospitalares	Empresas que investiram na aquisição de máquinas sofisticadas, voltadas para o ramo hospitalar de alta tecnologia;
Financeiro	Empresas financeiras cujas entradas se davam exclusivamente para Bancos e/ou Financeiras, sem definição clara de produto ou serviço
Outros	Em um pequeno número de registros não se encaixam em nenhum grupo acima ou não foi possível identificar a finalidade do investimento

Quadro 11 - Segmentação das atividades econômicas atinentes a entrada de capital estrangeiro

Fonte: Observatório das Metrôpoles (2008)

Uma última observação metodológica refere-se ao tratamento dado a variação cambial, posto que os valores das várias moedas que entraram no país foram equalizados em dólar americano para facilitar a comparação entre os estados nordestinos analisados. Mesmo que nos últimos anos tenha ocorrido uma significativa apreciação do dólar (1999/2002), esta apreciação foi revertida nos anos seguintes (2003/2007) em grande parte devido ao crescimento nos ingressos de IED. A evolução do preço do dólar em relação ao ingresso de investimento estrangeiro direto manteve,

no período em estudo, uma relação inversa. Assim tomando os valores dos últimos anos (2006 e 2007) com o ano de 2000 o impacto da apreciação ou depreciação do dólar é anulado para os recursos que entraram antes de 2001 (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2008).

5.2. ESTUDO COMPARATIVO – BAHIA, CEARÁ, RIO GRANDE DO NORTE E PERNAMBUCO

Para o estado do Ceará, o total de entradas de capital estrangeiro no período de 2001 a 2007 corresponde a US\$ 5,77 bilhões sendo que deste total 65,56% corresponde ao segmento de Petróleo e Energia. Para efeito de análise e melhor visualização dos demais segmentos, retira-se os valores de Petróleo e Energia na comparação relativa (tabela 14). Assim, excluindo essas entradas, os segmentos que mais se destacaram foram o Industrial (31,08%) e Financeiro (31,06%), seguido pelo Turismo e Imobiliário (14,42%) e Alimentos e Bebidas (10,28%).

Ainda excluindo Petróleo e Energia, os dados da Tabela 13 revelam um setor Industrial competitivo nos anos de 2002 a 2005, com perdas em 2006 (28,99%) e 2007 (apenas 4,89%); por outro lado, nesses dois últimos anos o Turismo e Imobiliário ampliou sua atração com 19,35% em 2006 para 33,77% em 2007; no total o Turismo e Imobiliário conseguiu atrair ao Ceará US\$ 286 milhões. Em comparação ao PIB estadual a participação da entrada de capital estrangeiro no Ceará tem mantido uma média de 3,42% (2001-2005), com pico em 2002 (nos outros estados) de 4,34%.

Tabela 13- Ceará: entrada de capital estrangeiro por segmento econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	3.100.000	213.029.693	654.387.627	958.788.069	1.078.202.133	786.505.755	90.845.769
A e B	54.120.378	35.406.927	11.924.605	12.650.000	-	3.625.400	2.438.662
A e I	61.644.224	18.326.348	36.109.127	24.838.868	41.616.346	6.254.624	15.542.789
IND.	161.648.074	95.471.761	58.663.514	128.305.929	95.219.741	56.353.418	22.253.640
T e I	10.356.000	18.481.157	20.960.524	15.588.431	29.822.486	37.619.175	153.800.798
E e H	5.680.358	2.437.131	8.163.038	2.576.648	4.366.725	3.525.141	305.500
FINAN	180.498.458	132.218.476	7.625.951	6.749.104	30.336	56.222.864	234.086.073
Outros	13.612.770	12.648.113	3.489.224	15.145.187	11.671.576	30.779.552	26.997.718
TOTAL	490.660.265	528.019.609	801.323.614	1.164.642.238	1.260.929.346	980.885.932	546.270.951

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração do autor

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

Tabela 14 - Ceará: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007) excluindo Petróleo e Energia (em %)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
A e B	11.10	11.24	8.12	6.15	-	1.87	0.54
A e I	12.64	5.82	24.57	12.07	22.78	3.22	3.41
IND.	33.15	30.31	39.92	62.33	52.11	28.99	4.89
T e I	2.12	5.87	14.27	7.57	16.32	19.35	33.77
E e H	1.17	0.77	5.56	1.25	2.39	1.81	0.07
FINAN	37.02	41.98	5.19	3.28	0.02	28.92	51,40
Outros	2.79	4.02	2.37	7.36	6.39	15.83	5,93
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração do autor

LEGENDA:

A e B – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

No estado do estado de Pernambuco, a concentração de capital estrangeiro (Tabela 15) ocorreu no setor de Petróleo/energia. Na média do período, esse segmento foi responsável por aproximadamente 39% das entradas de capital. Para efeito de referência, quando comparado com o PIB (em US\$) as entradas de capital estrangeiro em Pernambuco representaram pouco mais do 1% do PIB em 2001, passando a quase 10% em 2002, baixando para 2,54% em 2003, 2,82% em 2004 e 1,42% do PIB em 2005. Em 2002 as entradas de capital estrangeiro que se destacam são os setores de Petróleo e Energia, Agrícola e Industrial que juntos somam quase US\$ 900 milhões; é em 2002 também que se registram as primeiras entradas de capital estrangeiro para o Turismo e Imobiliário (US\$ 2,35 milhões). Assim, ao contrário do Ceará e Rio Grande do Norte, o segmento Turismo e Imobiliário em Pernambuco, não é tão representativo no conjunto dos investimentos diretos no período analisado. O volume é pequeno frente ao elevado valor apresentando pelo PIB estadual, embora o volume de capital para Turismo e Imobiliário, tenha apresentado para o ano de 2006 um crescimento expressivo com mais de 1.000% em relação a 2002⁴⁸ com 6,73% de participação (Tabela 16), superior ao Financeiro e Equipamentos.

Tabela 15 – Pernambuco. Entrada de capital estrangeiro por segmento econômico (2001-2007)

SETOR	ANOS E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	52.469.076	544.110.332	147.425.682	151.778.293	41.476.417	78.464.558	194.521.400
A e B	10.213.225	163.047.402	105.141.359	237.357.052	16.453.248	29.220.594	11.057.377
A e I	-	-	4.845.477	4.719.959	68.050.313	98.539.584	174.440.000
IND.	28.292.413	137.626.980	29.801.319	44.944.002	54.713.344	27.415.376	10.263.693
T e I	-	2.350.000	2.849.500	959.205	1.252.800	24.323.904	4.798.787
E e H	7.102.276	12.693.531	12.406.004	3.331.505	3.068.327	6.536.498	4.569.805
FINAN	7.286.443	7.102.121	4.047.807	2.727.501	53.440.791	12.988.470	51.322.193
Outros	32.655.466	61.511.705	35.451.604	10.519.546	71.052.651	162.440.827	55.855.566

⁴⁸ Devido a uma entrada de 20 milhões de dólares para uma única empresa envolvida com *Shoppings Centers*, construção civil, comunicação e mercado imobiliário. Outro evento atípico ocorre em 2007 quando quase 80% dos valores correspondem a remessas de um investidor português para uma empresa de incorporação imobiliária.

TOTAL	138.018.90	928.442.073	341.968.755	456.337.066	309.507.894	439.929.813	506.828.823
--------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

Tabela 16- Pernambuco. Entrada de capital estrangeiro por setor econômico (sem Petróleo e Energia) (2001-2007)

SETOR	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
A e B	11,94	42,42	54,05	77,93	6,14	8,08	11,94
A e I	-	-	2,49	1,55	25,39	27,26	-
IND.	33,07	35,81	15,32	14,76	20,41	7,58	33,07
T e I	-	0,61	1,46	0,31	0,47	6,73	-
E e H	8,30	3,30	6,38	1,09	1,14	1,81	8,30
FINAN	8,52	1,85	2,08	0,90	19,94	3,59	8,52
Outros	38,17	16,00	18,22	3,45	26,51	44,94	38,17
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

A e B – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

As entradas de capital estrangeiro no estado da Bahia, entre 2001 e 2007, somaram US\$ 14,64 bilhões, muito superior ao estado de Pernambuco (US\$ 3,1 bilhões), Rio Grande do Norte (US\$ 0,83 bilhão) e Ceará (US\$ 5,77 bilhões). Esse volume de investimentos representou 6,21% do PIB da Bahia em 2001, 15,90% em 2002 e, a partir desse ano, uma média de 6,10% até 2005. Desse modo, percebe-se, assim como para outros estados comparados, que tais entradas são importantes mas não fundamentais para o funcionamento da economia estadual, fortemente ancorada no capital nacional.

No ano de 2001 o setor Industrial e as atividades financeiras se destacaram apresentando, respectivamente, 39,5% e 14,39% do total, reduzindo em 2002 devido

ao fortalecimento do setor de Petróleo e Energia; nos anos seguintes (2004 - 2007) o Setor Industrial manteve-se acima dos 70% de peso no total de dólares estrangeiros que entraram no estado. Os investimentos estrangeiros em Turismo e Imobiliário para a Bahia são os maiores em termos absolutos totalizando US\$ 476 milhões no período de análise. Entretanto, em termos relativos à economia baiana, tais valores corresponderam a apenas a 3,26% (2001-2007), enquanto o Industrial responde em média por 65% das entradas de capital estrangeiro. Em 2006, ocorreram as maiores entradas de capital, em volume, com US\$ 243 milhões, baixando para US\$ 49,69 milhões, baixa relativa assim como Pernambuco e diferentemente do Rio Grande do Norte e Ceará que cresceram em volume.

Tabela 17 – Bahia: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETOR	ANOS E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	101.549.849	718.677.772	407.029.105	24.071.373	275.741.139	391.090.634	163.200.00
A e B	33.601.137	32.911.989	51.993.094	68.545.057	3.247.078	2.000.000	19.800.000
A e I	7.454.906	2.800.276	4.224.417	2.517.584	13.658.916	5.170.700	28.953.262
IND.	542.778.416	1.061.533.481	801.418.211	1.622.834.979	1.920.501.814	2.037.599.546	1.523.842.312
T e I	11.797.575	23.311.979	42.284.139	16.147.789	89.964.095	243.743.934	49.699.086
E e H	13.683.513	11.887.721	8.643.584.30	7.892.282	10.516.331	9.265.339	19.519.653
FINAN	197.611.994	759.754.149	83.486.182.26	6.090.938	1.297.550	7.363.810	23.502.242
Outros	464.776.013	45.956.916	48.616.068.45	66.920.433	97.060.735	159.029.420	398.601.269
TOTAL	1.373.253.407	2.656.834.286	1.447.694.803	1.815.020.439	2.411.987.661	2.855.263.386	2.064.081.027

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

Tabela 18 – Bahia: entradas de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007), excluindo Petróleo e Energia

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
A e B	2,64	1,70	5,00	3,83	0,15	0,08	0,96
A e I	0,59	0,14	0,41	0,14	0,64	0,21	1,40
IND.	42,68	54,77	77,01	90,61	89,90	82,69	73,83
T e I	0,93	1,20	4,06	0,90	4,21	9,89	2,41
E e H	1,08	0,61	0,83	0,44	0,49	0,38	0,95
FINAN	15,54	39,20	8,02	0,34	0,06	0,30	1,14
Outros	36,55	2,37	4,67	3,74	4,54	6,45	19,31
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

A e B – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

Tabela 19 – Rio Grande do Norte: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETOR	ANOS E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	200.590.150.00	95.112.216.50	-	96.627.756.10	26.000.000.00	-	61.869.195.26
A e B	1.030.823.23	5.864.773.29	27.000.00	238.148.25	3.523.501.64	7.492.860.32	191.431.91
A e I	2.580.000.00	6.213.589.00	606.531.39	2.566.041.89	24.514.556.94	10.191.890.00	564.480.66
IND.	4.153.992.55	99.990.59	8.238.325.51	1.138.752.66	1.272.951.45	500.000.00	302.210.20
T e I	10.355.947.40	2.214.459.18	8.153.610.14	24.477.033.45	37.188.720.19	61.683.547.21	96.718.864.93
E e H	4.252.439.00	3.082.767.03	3.381.180.80	2.201.960.52	4.718.208.94	9.353.93	1.203.910.00
FINAN	-	-	192.762.98	-	-	-	-
Outros	3.178.469.36	1.256.404.04	3.340.821.77	2.268.758.74	353.706.00	3.136.075.33	700.822.89
TOTAL	226.141.821.54	113.844.199.63	23.940.232.59	129.518.451.61	97.571.645.16	83.013.726.79	161.550.915.85

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

Tabela 20 – Rio Grande do Norte: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
A e B	4.03	31.31	0.11	0.72	4.92	9.03	0.19
A e I	10.10	33.17	2.53	7.80	34.25	12.28	0.57
IND.	16.26	0.53	34.41	3.46	1.78	0.60	0.30
T e I	40.53	11.82	34.06	74.42	51.96	74.31	97.03
E e H	16.64	16.46	14.12	6.69	6.59	0.01	1.21
FINAN	-	-	0.81	-	-	-	-
Outros	12.44	6.71	13.95	6.90	0.49	3.78	0.70
TOTAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

Nos últimos sete anos, o IED no Rio Grande do Norte, embora se concentre ainda no segmento de Petróleo e energia, tem se ampliado significativamente no de turismo e imobiliário. No período em estudo a participação média foi de 28,8%, apresentando pico de mais de 74% em 2006. Esses dois segmentos predominam sobre os demais, em especial devido a existência do petróleo e da larga penetração realizada por capitais estrangeiros no mercado imobiliário do litoral norterio-grandense. Com exceção dos anos de 2003 e 2006, que não apresentaram ingresso no segmento de petróleo e energia, esse segmento demonstrou importante participação na formação do conjunto de capital estrangeiro.

Em 2001 e 2002, a participação do investimento externo no PIB do estado, ultrapassou 5,4% percentual, declinando posteriormente declinando para próximo de 1,0% (2005) nos anos seguintes. Esse declínio é apenas relativo, pois o PIB do Estado cresceu significativamente no período, enquanto o ingresso de IED, depois de declínio seqüencial entre 2001 e 2003, voltou a crescer em volumes absolutos, embora não tenha ainda recuperado os volumes aplicados no ano de 2001. Esse declínio e posterior crescimento devem-se ao próprio movimento internacional dos fluxos de

capital.

Os estados do Ceará e do Rio Grande do Norte têm conseguido ampliar de modo considerável suas participações relativas do Turismo e Imobiliário na entrada de capital estrangeiro em cada estado. Desde 2001 os investimentos aumentaram no Ceará, chegando a US\$ 153 milhões em 2007, superando o Rio Grande do Norte (US\$ 96 milhões). Ainda no Ceará, o Turismo e Imobiliário apresentam crescimento expressivo, passando de apenas 7,57% em 2004 para 33,77% em 2007, demonstrando maior vitalidade do que setores tradicionais como Agronegócio ou Industrial, que perdem poder de atração dos capitais externos.

Situação bem diferente para o Rio Grande do Norte, que, embora com valores mais baixos que a Bahia, apresenta uma curva relativa de crescimento bastante constante, em relação aos outros estados. Além disso, destaca-se de todos os outros, pois o Turismo e Imobiliário é bastante significativo em comparação aos outros setores econômicos, pois em 2001 representava 40,53% do total e em 2007 passou a representar 97% das entradas de capital estrangeiro.

Tabela 21 - Volume de capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário nos quatro estados pesquisados

Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA	11.797.576	23.311.979	42.284.139	16.147.790	89.964.095	243.743.935	49.699.086
PE	-	2.350.000	2.849.500	959.206	1.252.800	24.323.904	4.798.787
CE	10.356.000	18.481.157	20.960.524	15.588.431	29.822.486	37.619.175	153.800.798
RN	10.355.947	2.214.459	8.153.610	24.477.033	37.188.720	61.683.547	96.718.865
Total	32.509.523	46.357.596	74.247.773	57.172.460	158.228.102	367.370.562	305.017.537

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores.

Tabela 22 - Capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário nos quatro estados pesquisados, em relação ao total de investimento, excluindo Petróleo e Energia (2001-2007) em %

Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA	0.93	1.20	4.06	0.90	4.21	9.89	2.41
PE	-	0,61	1,46	0,31	0,47	6,73	-
CE	2.12	5.87	14.27	7.57	16.32	19.35	33.77
RN	40.53	11.82	34.06	74.42	51.96	74.31	97.03

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores.

Considerando tais dados, a atratividade do capital estrangeiro pelos estados nordestinos (BA, CE, RN e PE) é crescente na média, embora com especificidades no caso da Bahia e Pernambuco (relativamente menores face a economia estadual) e Rio Grande do Norte e Ceará (maiores e crescentes, acirrando a competição com setores produtivos). Entretanto, em volume absoluto o estado da Bahia lidera no Nordeste com um acumulado de US\$ 476,9 milhões (45,8%), seguido pelo Rio Grande do Norte com US\$ 240 milhões (23,13%), Ceará com US\$ 236 milhões (22,75%) e por fim Pernambuco com US\$ 36 milhões (3,5%). No total, entraram como investimento estrangeiro para o imobiliário-turístico aproximadamente US\$ 1 bilhão, uma parte necessária, porém não suficiente para a produção do número de unidades pretendias no Nordeste. No caso do RN e CE, entre 2001 e 2007, é possível afirmar que o movimento de compra de terrenos, construção de condomínios e segundas residências, flats, hotéis, resorts, etc. foram bastante atrativos e, em alguns anos, quase hegemônicos, o que explica em parte as fortes políticas de apoio ao turismo do PRODETUR NE I e II, das agências internacionais e empresariado local em apoiar os programas e planos para o turismo. Mas, como visto, na verdade apenas reforçam a base especulativa do imobiliário-turístico, na transformação da terra rural em urbana e na implementação de novas configurações sobre o território, como veremos a seguir.

CAPÍTULO 06 - NOVOS PROJETOS PARA O IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO DO NORDESTE

Os dados e informações até aqui apresentados, possibilitaram uma visão parcial dos investimentos, públicos e privados, em turismo e imobiliário no Nordeste brasileiro. Tanto na Parte I quanto nos itens acima, o destaque principal recaiu sobre a dinâmica do capital e das políticas públicas em investir no Brasil e no Nordeste no aumento do fluxo de turistas e oferta de projetos imobiliário-turísticos. Entretanto, é preciso complementar essa visão parcial com a observação dos efeitos mais recentes desses projetos sobre o território. Essa tarefa será facilitada pelos dados dispensados no relatório comparativo realizado em conjunto para Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará pelo Observatório das Metrópoles (2008), informações do próprio mercado imobiliário, associações de classe e publicações específicas.

O período de análise é referente ao *boom* de projetos e construções do imobiliário-turístico no Nordeste brasileiro nos anos de 2003 a 2007⁴⁹. Alguns dos exemplos elencados não chegaram a ser finalizados, o que não compromete a análise posto que nosso interesse recai sobre a dinâmica geral do imobiliário-turístico em transformar o território, seja na modificação legal do uso do solo (rural para urbano), valorização do solo litorâneo e impactos socioambientais decorrentes da especulação fundiária. Tais variáveis de análise se manifestam em escalas diversas (intramunicipal ou regional) no litoral e nas metrópoles nordestinas identificadas nos estados da BA, RN, CE e PE⁵⁰.

Em primeiro plano está a identificação do próprio mercado de que algo aconteceu no segmento turístico e imobiliário, relacionado ao que foi, em um primeiro momento, chamado de “turismo imobiliário” e depois pelo termo “turismo residencial” (FGV, 2009). Na Parte I construímos a noção do imobiliário-turístico na substituição desses termos, por entender que a sinergia entre os dois setores é algo recente e que permite delimitar as diferenças básicas entre projetos “tradicionais” de

⁴⁹ Isso não significa a inexistência de dinâmicas no sudeste e sul do Brasil. Entretanto, as singularidades do turismo de “sol e mar” (mais atrativo ao modelo urbanístico extensivo) e a proximidade das localidades em relação ao mercado europeu (maior demanda) colocam o Nordeste como região preferencial de investimentos desse tipo.

⁵⁰ A partir de 2007 – e mais ainda em 2008 – a intensidade do fenômeno imobiliário-turístico diminuiu sensivelmente, sendo retomada aos poucos em 2009-2010

segunda residência⁵¹, em sentido estrito, e os novos projetos que superam os problemas básicos do turismo e do imobiliário. Mas como se observou também, essa é uma delimitação difícil pela característica própria de cada projeto, organizados a partir da gestão imobiliária ou turística, a depender das especificidades do território de implantação (em áreas intraurbanas ou em grandes glebas não-ocupadas no litoral).

6.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS E TIPOLOGIAS DE MERCADO

Para a observação do plano geral no Nordeste do imobiliário-turístico são aqui selecionados exemplos significativos em sua expressividade (tamanho e efeitos econômicos agregados), intensidade (volume e velocidade de vendas) e com presença de capital internacional. A conjugação desses elementos é visualizada em alguns tipos de produtos imobiliário-turísticos como condhotéis, *flats* e condomínios fechados e das formas de propriedade – integral, *time share*, fracionada ou administrada, conforme descritas no Quadro 12.

A tendência do imobiliário-turístico no Nordeste brasileiro é a focalização em um padrão de uso misto e de formas de propriedade diferenciadas, permitindo otimizar a sinergia e os fluxos financeiros envolvidos, diminuindo, assim, os riscos. Nesse caso os produtos seguem o padrão *high-end* em nichos singulares, vendendo uma imagem de exclusividade, segurança e a possibilidade de escolha entre usos intensos (academia, esportes) e relaxamento (spas, saunas, tratamentos médicos alternativos).

Conforme pesquisa da EMBRATUR (2009), o perfil etário é formado por homens na faixa 40 a 60 anos, aposentados e famílias pouco numerosas, com renda média e alta (não tão alta quanto nos destinos do Caribe ou Mediterrâneo) que buscam opções vantajosas em termos de preço – isto é, *se preocupam* com o preço. Basicamente a extrema valorização da costa da Espanha e Portugal, a saturação de certos destinos e a melhoria da acessibilidade turística em relação ao Nordeste, a

⁵¹ É o caso, por exemplo, da Riviera de São Lourenço – em Bertioga – com 9.300 imóveis. Segundas residências construídas em área turística desde os anos 70 do século XX que pode, ou não, ser comercializada como imobiliário-turístico desde que congregue as especificidades de financiamento, gestão e imbricamento dos produtos integrados, elementos não constantes na sua formulação original.

variação cambial, entre outros, foram responsáveis por alimentar uma oferta de bens imobiliários turísticos, antes da estruturação da demanda, como diversidade de investimentos, primeiro do turista genérico e mais recentemente de médias e grandes empresas. O segmento imobiliário-turístico ainda está se organizando e sua longevidade dependerá da forma de ajuste ao território nordestino (em termos de banco de terras, políticas públicas e construção civil) e a alimentação dos fluxos de investidores (não apenas turistas) individuais, em grupo ou empresarias.

Tipologia	Características principais
Resort	De modo convencional, os resorts surgiram como empreendimentos hoteleiros de alto padrão, que oferecem serviços diferenciados e do tipo <i>all inclusive</i> no qual o hóspede desfruta das comodidades de lazer, esportes e entretenimento sem necessitar deixar o empreendimento durante sua estadia.
Condomínio Fechado	Empreendimento formado por unidades individuais autônomas, em edificação vertical ou parcelamento horizontal, mas que desfrutam de compartilhamento fracionado de espaços de uso comum (áreas de lazer) cuja circulação interna independe de ligações com a malha viária pública. São usualmente cercados por muros e guarnecidos por sistemas de segurança, controlado pela administração do condomínio.
Condhotel	Integração no mesmo empreendimento de unidades mistas de hotelaria e residência secundária, sendo que a última também desfruta das mesmas comodidades oferecidas pelos serviços turísticos. A diferença do condhotel do <i>flat</i> está na ênfase da hotelaria não apenas nos quartos e serviços, mas na própria gerência e administração da hotelaria.
Flat	Também conhecidos como apart-hotéis, os Flats mantêm de modo integrado na sua administração unidades de propriedade individual e quartos de hotelaria convencionais. Nos dois casos ocorre a centralização dos serviços (lavanderia, rouparia, mobiliário, limpeza, etc.). Podem ser disponibilizados em um <i>pool</i> de locações em mercado secundário.
Propriedade	Características principais
Integral	O proprietário responde pelo imóvel, tanto no pagamento de taxas (públicas e condominiais) quanto da sua operação. É muito comum nos casos de apartamentos ou <i>flats</i> cuja manutenção é mais simplificada e de responsabilidade de um síndico ou gerente.

Timeshare	Não há, em tese, a figura do proprietário do bem imóvel e sim a compra de um período de tempo de uso, compartilhado com outras pessoas e administrado pela gerência do <i>resort</i> ou <i>condotel</i> . Atualmente desenvolve-se pelo sistema de Vacation Club que permite desfrutar de uma rede de resorts e hotéis no mundo todo, em rede. Os tipos de <i>timeshare</i> podem ser por semana (determinada), flutuante (em alguma semana ou mês do ano) ou por pontos (em qualquer época do ano)
Fracionado	O proprietário paga uma taxa mensal, recebendo em troca os serviços de manutenção do imóvel. A administradora coloca o imóvel em uma carteira de locação oferecida ao mercado, sendo que o proprietário recebe uma porcentagem (definida em contrato) das locações feitas no ano. Algumas empresas oferecem vantagens como a isenção de taxas ao proprietário que deixar seu imóvel mais tempo em disposição.
Administrado	Empresa local oferece serviços de manutenção, pagamento de impostos, hospitalidade e mobiliário aos proprietários. Ao contrário do fracionamento, essa modalidade apenas zela pelo bem e pelo interesse do proprietário em sua ausência, não garantindo o relacionamento com terceiros que venham a se hospedar no imóvel.

Quadro 12 – Tipologias e formas de administração do imobiliário-turístico

Fonte: VIDA IMOBILIÁRIA (2008), MILL (2003)

Nota: elaborado pelo autor

É nesse sentido que Érico Mendonça, diretor da Prima Empreendimentos Imobiliários, chama a atenção dos riscos envolvidos e da necessidade de melhor definir as formas de administração desses bens,

Está claro que o mercado do turismo residencial exige mudanças nos modelos existentes, e que essas mudanças devem acontecer não só com relação à tipologia do produto, mas também a seu entorno, infraestruturas, acessibilidade e da forma como ele é comercializado. Destacando os *destination clubs*, eles representam o modelo inovador do mundo do *luxury travel*, onde os membros de um clube têm acesso a um destino exclusivo composto de residências de alto valor em locais especiais preferencialmente afastados dos turbulentos destinos já consagrados (MENDONÇA, 2009, p.19).

Uma segunda referência é do próprio território, isto é, onde o imobiliário-turístico deve ser implantado (na visão do mercado) e qual sua estratégia de sinergia comercial? Refletindo sob a ótica do mercado, o presidente da ADIT Nordeste, Felipe Cavalcante assevera que,

A outra grande lição dos últimos anos é a importância dos empreendimentos estarem situados em destinos turísticos consolidados. O desenvolvimento de grandes empreendimentos, isolados, distantes de qualquer destino turístico existente eleva consideravelmente os riscos, pois o seu negócio passa a ser criação de um destino turístico e não o desenvolvimento de um projeto turístico-imobiliário, estando sujeito a uma gama de variáveis que elevam consideravelmente os riscos (CAVALCANTE, 2009, p.29).

A observação acima é referencial para a compreensão de que não se trata apenas de um fenômeno que dualiza o imobiliário e o turismo, pelo contrário, mas que só pode existir quando atende às lógicas de valorização do imobiliário e do turismo de modo sincrônico. O presidente da ADIT coloca a proximidade (ou sincronicidade) do empreendimento a um destino turístico e, como vimos acima, destino turístico é definido pela capacidade de transformação de recursos em produtos turísticos.

Mas isso não significa que o grau de urbanização e rede de serviços devem estar necessariamente conectados ao pólo metropolitano, ou a um suposto círculo de expansão da mancha urbana principal e sim conectados por acessibilidades ao destino turístico – posto que a prestação de serviços desenvolvida para o imobiliário-turístico é do tipo *all inclusive*. A infraestrutura de acesso (vias, aeroportos, portos, helipontos, etc) foi garantida pelas políticas públicas de fomento ao turismo tradicional que acaba alimentando o circuito imobiliário-turístico dos fluxos de turistas, residentes secundários e investidores. Assim, não existe lógica de funcionamento do imobiliário-turístico sem sua conexão ao turismo, mas as formas de captura de renda e investimentos não passam necessariamente pelo turista genérico, pois o elemento vital é a valorização do espaço pela agregação do destino e não dos turistas.

Essa lógica permite ampliar o entendimento do imobiliário-turístico para além das contas dos gastos do turista e, assim, observar que mesmo sem grandes fluxos (ou até mesmo sem nenhum fluxo) turísticos, alguns destinos periféricos e desconectados da rede urbana ou turística, de repente se tornem “ponta de lança” dos investimentos não em hotelaria (que precisa de fluxos turísticos) mas em segundas residências. No caso da Região Metropolitana de Natal (na Parte III) poderemos visualizar essa transformação do território pleno de recursos turísticos de “sol e mar” em produto imobiliário-turístico comercializado internacionalmente, mesmo sem a formação

contínua de espaços turísticos. Complexos residenciais são projetados e construídos como enclaves, apoiados na lógica de valorização do turismo, na estratégia de marketing turístico, nos símbolos e elementos do turismo, embora o fluxo de turistas genéricos seja um elemento de conexão do “mundo do turismo”, mas não seu lastro. Tratamos, portanto, de um segmento avançado do mercado imobiliário que diversificou sua estratégia de superação dos obstáculos inerentes a produção de imóveis, por meio da agregação do turismo em sua lógica de acelerar o tempo de giro e ampliar o valor do solo, de um modo muito mais intenso do que sua expansão “tradicional”.

Voltemos ao Nordeste. A partir de 2003, o mercado imobiliário-turístico, começou a se fortalecer e a oferecer seus produtos nas principais feiras e eventos comerciais, em metrópoles da Europa como em Paris, Lisboa, Madrid e Barcelona. O turismo de “sol e mar” foi a base estratégica de promoção e *marketing* de dezenas de projetos, alguns deles sem contar ainda com terrenos definidos, oferecidos a um público de investidores. Não se tratavam, assim, de feiras turísticas ou de campanhas em turismo, mas sim de eventos que, há anos, já comercializavam o imobiliário-turístico na Costa do Mediterrâneo. O Nordeste apontava como um destino novo, pelo preço baixo das terras e extensão generosa do litoral “semi-ocupado”. A estratégia se mostrou um sucesso promocional, atraindo interessados da Europa, em primeiro lugar, e dos Estados Unidos, em segundo. Poucos anos depois seria fundada em Maceió a Associação para Desenvolvimento Imobiliário e Turismo do Nordeste, a ADIT, maior representante das empresas imobiliárias-turísticas do Brasil, demonstrando a força que rapidamente assumia esse tipo de empreendimento. A compra de apartamentos ou de casas cresceu 200% e o aluguel dos imóveis para turistas aumentou em 64%, enquanto a hospedagem tradicional subiu apenas 12,5% entre 2004 e 2006 (PINHEIRO, 2006, p.46). Dessa forma, “o Nordeste se tornará, em alguns anos, um dos principais destinos turísticos do mundo, o que gerará impactos sociais e econômicos de enorme repercussão, principalmente nos setores turístico e imobiliário”. (CAVALCANTE apud PINHEIRO, 2006, p.46).

Os primeiros compradores eram originários de Portugal, Espanha, Noruega e Itália, vindos em vôos regulares ou *charters* que se tornaram comuns depois das

reformas nos aeroportos das capitais nordestinas, realizadas pelo PRODETUR NE I.

Como ápice desse momento, ocorreu em março de 2006 o 1º Encontro NordesteInvest congregando empresários de setores como construção civil, aviação, turismo, hotelaria e imobiliária⁵² entorno de um mesmo objetivo. Tal objetivo está expressa na Carta de Maceió, documento síntese do evento, onde se lê:

O Nordeste, o mercado imobiliário e o turismo estão mudando. Essa não é uma previsão baseada em experiências otimistas, mas, pelo contrário, uma constatação da realidade atual da região, aonde os crescentes e bilionários investimentos nacionais e, principalmente, internacionais conduzem o Nordeste no rumo de se tornar dentro dos próximos anos um dos mais importantes destinos turísticos e de segunda residência no mundo. Essa verdadeira revolução, baseada no incremento em larga escala dos investimentos turísticos na região, terá impacto direto e proporcional no mercado imobiliário nordestino e até brasileiro, já que o vetor de expansão do setor se voltará para o Nordeste, em função de seus produtos cada vez mais possuírem como público-alvo o mercado internacional, *não se restringindo mais ao seu mercado local* (CARTA DE MACEIÓ, 2006, p.1, grifo nosso)⁵³

O mercado Ibérico (Portugal e Espanha) logo se constituiu como os maiores exportadores tanto de investidores quanto de investimentos, seja de modo individual, ou por meio de empresas de construção civil e turismo. Miguel Hernández, diretor do Programa Superior de Gestión de Empresas Inmobiliarias de la Escuela de Negocios Instituto de Empresa, em Madrid, afirmou que:

Estábamos muy sorprendidos por las cotizaciones de algunas empresas y el valor que habían adquirido en los últimos años. Este tipo de compañías deben valorarse en función de sus activos y no como ocurre en otros sectores sólo por las expectativas. (UNIVERSIA..., 2007, s.p.)

A crise imobiliária e financeira na Espanha também auxiliou fortemente no aumento do interesse pelo Brasil e pelo Nordeste, à procura de uma diferença cambial e preço de venda de lotes mais baratos. Santiago Herreros de Tejada, organizador do Salão Imobiliário de Madri, comentou que,

⁵² O primeiro Nordeste Invest ocorreu em Maceió nos dias 15,16 e 17 de março e foi organizado pela Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Alagoas – ADEMI.

⁵³ A Carta de Maceió foi distribuída durante o evento NordesteInvest 2006 à todos os participantes.

Por causa da desaceleração do mercado imobiliário na Espanha, o interesse por parte dos promotores espanhóis nas oportunidades de investimento fora da Espanha, vem aumentando de forma importante nos últimos anos. Em 2006, mais de 750 milhões de Euros foram investidos por companhias espanholas no desenvolvimento das atividades imobiliárias fora da Espanha. Muito desses investimentos, devido às oportunidades que oferece o Brasil, estão sendo encaminhadas para este mercado. É só dar uma olhada nos grandes investimentos que os incorporadores nacionais estão fazendo no Nordeste tais como o Sanches e o Grupo Nicolas Mateos (NEGÓCIO..., 2008, p.16).

Exemplo significativo de investidor espanhol pode ser visualizado no caso de Enrique Bañuelos, originário da região de Valência. Após se formar em gestão de empresas, Bañuelos (de uma família de classe média baixa) aproveitou a mudança na Lei de Terras em Valência, no início dos anos 90 do século XX, que passou a permitir que não proprietários desenvolvessem empreendimentos imobiliários. Essa possibilidade legal foi acompanhada pelo Planejamento Urbano local, ao ampliar a transformação de vastas quantidades de terra rural em urbana, permitindo a expansão aos negócios de promoção imobiliária de sua empresa Astroc. Em dez anos Bañuelos edificou 17,4 milhões de m² em áreas litorâneas e periféricas, com construção de 55 mil imóveis, basicamente segundas residências.

Em 2006 a Astroc lançou ações na Bolsa de Valores a valor de US\$ 9,00 que foram compradas por US\$ 98,00 em poucos meses (EXAME, 2009, p.28). Entre 2006 e 2007, Bañuelos passou de mero empresário do setor para o 95º homem mais rico do mundo com fortuna avaliada (em 2007) de US\$ 7,7 bilhões. Tornou-se apoiador de artistas e centros de cultura, na Espanha e Estados Unidos. Mas no ano de 2007 a volatilidade do mercado financeiro fez as ações da Astroc caírem a US\$ 4,00, forçando Bañuelos a sair da empresa e sofrer – por parte dos acionistas – processos judiciais (EXAME, 2009, p.29). A partir de 2008 Bañuelos decide investir no Brasil no ramo imobiliário e turístico, fechando acordo com o megagrupo francês *Accor* para produzir 4.880 unidades hoteleiras, em *resorts*, *condhoteis* e *hotéis*.

Criou ainda no Brasil a Veramente Participações e investiu US\$ 500 milhões na aquisição de empresas ou parte de empresas de incorporação e construção civil, como a Agra, Abyara e Klabin Segal. Segundo a revista Exame (2009, p.25) Bañuelos formou a Agre, quinta maior empresa de incorporação imobiliária do Brasil com R\$ 1,1 bilhão de

reais⁵⁴ em vendas. No ramo imobiliário-turístico prevê a construção de 5,5 mil unidades em destinos turísticos, e manifesta interesse de comprar o Complexo do Sauípe e a CVC, maior operadora de turismo do Brasil.

6.2. BREVE QUADRO DOS INVESTIMENTOS NO NORDESTE E TENDÊNCIAS DE OCUPAÇÃO TERRITORIAL

Mais do que seu histórico, o caso de Enrique Bañuelos explicita – ao máximo – uma mudança no perfil do investidor que, entre 1999 a 2003, era formado pelo turista-investidor (como apontou o estudo da FGV (2009)) e que a partir de 2003 passou a conformar um perfil de novos investidores em projetos pequenos com aproximadamente 30 unidades, médios (entre 100 a 400 unidades) e grandes (acima de 500 unidades). Outra característica é a relação próxima entre Planejamento e Gestão do território e as possibilidades abertas ao imobiliário-turístico; sem a liberação de solo rural para urbano em Valência, seria muito difícil a Bañuelos conseguir expansão tão vertiginosa nesses negócios. É um exemplo concreto da “acumulação primitiva”, conforme reflexão teórica de David Harvey (2004).

A Tabela 23 é uma amostra dos projetos e empreendimentos mais significativos em termos de área e valores, conforme as fontes pesquisadas. Entretanto representa uma parte importante do total de unidades e projetos em desenvolvimento ou finalizados entre 2007 e 2008. O número preciso dependerá da ampliação das pesquisas em cada estado, município e localidade, devido a pulverização do modelo em vários municípios litorâneos. Mas ao tomar essa amostra como representativa, podem-se ser observado alguns elementos importantes de validade como modelo para o restante do Nordeste. Primeiro a presença dos municípios litorâneos e metropolitanos da BA, CE, RN e PE, com pouca (ou às vezes nenhuma) presença do pólo metropolitano.

⁵⁴ A Gafisa lidera esse ranking com R\$ 2,2 bilhões, seguida de MRV (R\$ 2,1 bilhões), Cyrela (R\$ 2 bilhões), PDG Realty (R\$ 1,9 bilhão), no primeiro semestre de 2009 (EXAME, 2009, p.25).

Tabela 23 – Nordeste: principais empreendimentos (em projeto, em construção ou construídos) imobiliário-turísticos comercializados internacionalmente (2007-2008)
(continua)

Nome/investidor	Local	Origem do Capital	Produto	Área (ha)	Investimento ***
Complexo hoteleiro imobiliário de Coruripe (<i>Itacaré Capital Partners</i>)	Coruripe -AL	Fundo de investimentos	Casas	200	R\$ 130 milhões
Green Wave (<i>Invest Tur</i>)	Barra de Santo Antonio - AL	Fundo de investimentos	Casas	195	R\$ 224 milhões
Bahia Lodge Pestana Residence (<i>Grupo Pestana</i>)	Salvador – BA**	Portugal	Aptos.	02	R\$ 28 milhões
Complexo turístico Praia do Forte (Grupo Trusam)	Mata de São João - BA	Espanha	Casas e chalés	375	R\$ 1,5 bilhão
Complexo Costa do Sauípe (<i>Ordebrechet</i>)*	Mata de São João - BA	Brasil	Bangalós, casas	176	R\$ 83 milhões
Reserva Imbassáí (<i>Reta Atlântica</i>)	Mata de São João - BA	Portugal	Casas e apt.	132	R\$ 154 milhões
Ilha de Cajaíba Beach e Golf Eco Resort (<i>Property Logic</i>)	São Francisco do Conde – BA**	Espanha/França Inglaterra	Aptos.	1.000	R\$ 1,3 bilhão
Guarajuba Beach Resort (<i>Sol Meliá, Gafisa, Alphaville</i>)	Camaçari – BA**	Espanha/Brasil	Casas	475	R\$ 1,06 bilhão
Single Home (<i>Invest Tur</i>)	Porto Seguro-BA	Fundo de investimentos e Espanha	Casas	396	R\$ 167 milhões
Marina Resort & Praia da Ponta Residence (<i>Invest Tur</i>)	Canavieiras - BA	Fundo de Investimento	Casas	57	R\$ 200 milhões
Nossa Senhora Vitória Resort & Residence (<i>Invest Tur</i>)	Ilhéus - BA	Fundo de Investimento e Espanha	Casas	66	R\$ 51 milhões
Txai Resort (<i>Invest Tur</i>)	Itacaré - BA	Fundo de Investimento e Espanha	Casas	40	s.i
Orisso – Imabassáí (<i>Oríssio</i>)	Mata de São João - BA	Itália	Lotes	235	R\$ 233 milhões

Txai Trancoso (<i>Itacaré Capital</i>)	Porto Seguro - BA	Fundo de Investimento	s.i	25	R\$ 12 milhões
Ilha de Barra Velha Resort (<i>Universal Properties</i>)	Canavieiras - BA	França/Brasil	s.i	202	R\$ 225 milhões
Terra Vista (Terra Vista Empreendimentos)	Trancoso - BA	Brasil	Lotes e casas	1.200	R\$ 162 milhões
Wondetur Bahia Resort (<i>Wondetur</i>)	Itacaré - BA	Portugal	Aptos. Lotes	30	R\$ 15 milhões
Iberostar Praia do Forte (Iberostar)	Mata de São José - BA	Espanha	casas	213	R\$ 450 milhões
Cumbuco Golf Resort (Vila Galé)	Caucaia - CE**	Portugal	s.i	10	R\$ 600 milhões
Aquiraz Riviera (<i>Dom Pedro Hotéis, Solverde, Ceará Investment Fund e M Dias Branco</i>)	Aquiraz - CE**	Brasil/Itália/Portugal	Casas e chalés	300 Ha	R\$ 900 milhões
Complexo Beach Park (<i>Gafisa, Rodes Desenvolvimento, Inpar, Beach Park</i>)	Aquiraz - CE**	Brasil	Aptos.	06 Ha	R\$ 121 milhões
Aquiraz Golf & Beach Villas Ururau (<i>Dom Pedro, Sol Verde, André Jordan, Ceará Investment Fund e outros</i>)	Aquiraz - CE**	Brasil/Itália/Portugal	Bangalôs	280 Ha	R\$ 700 milhões
Playa Mansa (<i>Grupo SAR Confide e Green Project</i>)	Fortim - CE	Espanha/EUA	Casas, bangalôs e apto.	300	R\$ 980 milhões
Ipojuca Beach Resorts & Bangalôs (<i>Grupo Pestana</i>)	Ipojuca - PE**	Portugal	Bangalôs	05	R\$ 56 milhões
ECO Resort do Cabo (<i>FUNCEF, Gafisa, Pmais e Masb</i>)	Cabo de Santo Agostinho - PE**	Brasil	s.i	256	s.i
The Reef Club (<i>Grupo Qualta e Emerging Capital</i>)	Barreiros - PE	Espanha/Brasil	Bangalôs	560	R\$ 1 bilhão
Enotel Grand Vacation Intenational (<i>Esteven Neves</i>)	Ipojuca - PE**	Portugal	Aptos. Bangalôs	24	R\$ 39 milhões

Reserva do Paiva (Grupo Brennand e Odebrechet)	Cabo de Santo Agostinho – PE**	Espanha/Brasil	Casas	600	R\$ 1,6 bilhão
Portal do Brasil Resort (Camargo Corrêa, Ultraclassic e outros)	Senador Georgino Avelino – RN	França/Brasil	Casas, flats, lotes	510	R\$ 1 bilhão

Tabela 23 - Nordeste: principais empreendimentos (em projeto, em construção ou construídos) imobiliário-turísticos comercializados internacionalmente (2007-2009) (conclui)

Nome/investidor	Local	Origem do Capital	Produto	Área (Ha)	Valor do investimento***
The Reef Club Pipa (Qualta Resorts, Grupo Parque da Costeira)	Tibau do Sul – RN	Espanha/Brasil	casas	460	R\$ 400 milhões
São Miguel do Gostoso (Inmovalero)	São Miguel do Gostoso – RN	Espanha	s.i	220	s.i
Grand Natal Golf (Grupo Sánchez e SPEL)	Extremoz – RN**	Espanha/Brasil	Aptos. Condhotel casas	2.200	R\$ 810 milhões
Lagoa do Coelho (Nicolas Mateos)	Touros – RN	Espanha	Aptos. Casas	432	R\$ 400 milhões
Jacumã Beach & Golf (Paraísos do Brasil e Sol Meliá)	Ceará Mirim – RN**	Espanha/Brasil	Bangalôs e apart Hotel	15	R\$ 200 milhões
Total				11.197	R\$13,54 bilhões

Fonte: ADIT Nordeste, VIDA IMOBILIÁRIA (2009) e Kondo & Laterza (2008), OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES (2009)

Nota: organizado pelo autor

* novos projetos de reestruturação, reforma e adaptação em unidades já construídas ou em áreas não ocupadas do projeto original.

** integrante de R Metropolitana

*** valores anunciados, não necessariamente aplicados

Devido a necessidade de grandes áreas, a expansão do imobiliário-turístico alcança municípios distantes do núcleo urbano principal das capitais nordestinas, ocupando uma faixa da zona costeira e integrada por rodovias – com acesso ao

aeroporto internacional, preferencialmente não ultrapassando 100 Km de distância. Em relação ao capital, os Fundos de Investimento Imobiliário estão presentes sejam de forma hegemônica ou atrelados ao capital de empresas estrangeiras, embora este não esteja sozinho devido a associação de empresas nacionais. Portugal e Espanha lideram em termos de origem do capital, principalmente investindo em projetos de complexos residenciais horizontais (casas, chalés e bangalôs) e menos em apartamentos.

A área da gleba total dos empreendimentos é bastante variada, embora se perceba tendência de utilização de grandes áreas – acima de 100 Ha – principalmente em municípios com menor mancha urbana, isto é, com maior reserva de solo ainda não urbanizado. As áreas rurais ou de expansão urbana dos municípios costeiros passam a sofrer maior pressão por parte do imobiliário-turístico, envolvendo o planejamento no sentido da modificação no zoneamento municipal para facilitar a aprovação dos projetos. O tema da posse da terra em empreendimentos imobiliário-turísticos é fundamental tanto na escolha dos parceiros do projeto, quanto na capacidade de atrair novos investidores, ao demonstrar lastro econômico, mesmo que o volume total do investimento não esteja formado. Se, por exemplo, compararmos os valores da entrada de capital estrangeiro (visto acima) com os valores de investimento previsto (tabela 224), é possível perceber que o que realmente entrou na economia dos estados é uma fração menor da necessidade de alavancar os projetos. Não é possível, pela limitação do dado, afirmar que a maior das entradas se destina em formar banco de terras às empresas, mas essa é uma grande possibilidade devido a quase obrigatoriedade de monopolizar o máximo possível das melhores localizações costeiras, em um cenário de forte competição nacional e internacional.

Para os grupos internacionais inicia-se um projeto imobiliário-turístico, usualmente, pela abertura de empresa nacional que passa a representar os interesses do grupo estrangeiro e que se torna responsável pela legalização, seja da compra direta ou dos acordos de parceria, muito comuns entre o proprietário legal do terreno e o grupo de investidores. Isso diminui o risco do capital estrangeiro, embora reduza sua capacidade de alterar o projeto. Mas a legislação brasileira também tem sido alvo de especulações quanto a sua necessidade de adaptação ao novo cenário, pela pressão dos grupos nacionais e internacionais em permitir maior agilidade na autorização e legalização da venda de terras rurais para estrangeiros.

Em 1971, a Lei Federal n.5.709 (regulamentado pelo Decreto Federal n.74965/74) condicionava a compra de terras rurais por pessoas físicas ou jurídicas não residentes no país, inclusive se envolvesse participação majoritária do capital estrangeiro, à prévia autorização do Governo. Na Constituição de 1988, o artigo 190 repassa a regulamentação legal os limites para “aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão da autorização do Congresso Nacional”, o que abriu um novo entendimento de uma Lei infraconstitucional poder autorizar ou não essas concessões.

Mas a Emenda Constitucional n.06/95 revogou o entendimento do artigo 171 da Constituição – que especificava a diferença entre empresa nacional e estrangeira a partir do controle do capital. Com essa Emenda, agora existem empresas brasileiras e não brasileiras, sem distinção da composição do capital. Segundo Marcelo Terra (2008) isso criou certa confusão entre os que entendiam que isso revogava a Lei de 1971 e outros que compreendiam que não. Em socorro a isso, a Advocacia Geral da União compreendeu que não há qualquer impedimento constitucional a que uma nova lei infraconstitucional realize a distinção de critérios entre empresa de capital nacional ou estrangeiro na aquisição de terras rurais. Diz Terra que,

O vigente entendimento da AGU influenciou inclusive a edição de decisões ou de atos normativos pelas Corregedorias Gerais da Justiça de alguns Estados, orientadores da possibilidade da lavratura e de registro de escrituras de aquisição de imóveis rurais por empresa brasileira, sem necessidade de indagação quanto à origem de seu capital e à nacionalidade de seus controladores (TERRA, 2008, p.77).

Mas mesmo com tais flexibilizações no entendimento legal, o controle da compra de terra rural é, ainda, um obstáculo a ser superado pelo capital estrangeiro no Brasil, sendo que a preferência de instalação recai em áreas urbanas ou de expansão urbana o que coloca o zoneamento municipal em uma posição de destaque ao alterar legalmente o uso da terra, mesmo que sem contar com infraestrutura condizente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS DA PARTE II: as políticas públicas ampliando conectividades

A Parte II apresentou, em seu desenrolar, dois contextos específicos que nos orientam na compreensão da base teórico-empírica (explicitada na Parte I) e dos desdobramentos socioespaciais resultantes no Nordeste e na RMN (Parte III). Nessa transição, os contextos que se revelaram cruciais ao entendimento dos processos envolvidos no imobiliário-turístico chamam a atenção, primeiro, para o papel do Estado e das políticas de desenvolvimento urbano e, em seguida, a necessidade de valorização do capital no território. Em um primeiro plano parece haver uma contradição aparente entre a política pública, voltada para o turismo, que orienta um modelo de desenvolvimento local por meio da viabilização de equipamentos urbanos coletivos e o movimento de alocação de capital privado, na aquisição e formação de um estoque de terras. Essa aparente contradição se reveste por dois conceitos chaves na crítica a economia política, pois opõe valores de uso (alguns, como rodovias, sem retorno direto do capital público investido) com a lógica dos valores de troca.

David Harvey, entretanto, reflete que essa aparente contradição forma uma relação dialética mediada pelo território. Não pensando especificamente no turismo, mas considerando a relação Estado e Capital, Harvey (2004) auxilia na compreensão de que há uma lógica territorial e uma lógica capitalista que diferem entre si mas cooperam mais ou menos a depender do contexto histórico em que estejam inseridos. Diz Harvey (refletindo a partir de G. Arrighi)⁵⁵ que a lógica dos políticos e homens de Estado objetiva manter ou criar certa proeminência do seu território sobre os demais em correspondência aos interesses coletivos, mesmo que dominados por um grupo, elite ou classe. Já o capitalista procura vantagens individuais e só responde, e se responsabiliza, pelo seu círculo social direto (acionistas, investidores, promotores, etc.).⁵⁶ Ou melhor,

As práticas imperialistas, do ponto de vista da lógica capitalista, referem-se tipicamente à exploração das condições geográficas desiguais sob as quais ocorre a acumulação do capital, aproveitando-se igualmente do que chamo de 'assimetrias' inevitavelmente advindas das relações espaciais de troca. Estas últimas se expressam em trocas não-leais e desiguais em forças monopolistas

⁵⁵ Cf. ARRIGHI, 2006.

⁵⁶ A análise de Harvey busca, nessa parte, compreender o Estado nacional face ao capital global em uma abordagem do Imperialismo. Mas isso não exclui, como o próprio Harvey salientou (2004, p.35), que outras unidades subnacionais (metropolitanas e municipais) possam também estar imersas em relações desiguais do desenvolvimento geográfico do capital.

especialmente articuladas, em práticas extorsivas vinculadas com fluxos de capital restritos e na extração de rendas monopolistas. (...) A riqueza e o bem-estar de territórios particulares aumentam à custa de outros territórios. As condições geográficas desiguais não advêm apenas dos padrões desiguais de recursos naturais e vantagens de localização; elas são também, o que é relevante, produzidas pelas maneiras desiguais em que a própria riqueza e o próprio poder se tornam altamente concentrados em decorrência de relações assimétricas de troca (HARVEY, 2004, p.35).

Diz Henri Lefebvre (1974, p.322) que “Seuls les concepts de l'espace et de sa production permettent au cadre du pouvoir (réalité et concept) d'atteindre le concret. C'est dans cet espace que le pouvoir central s'érige au-dessus de tout autre pouvoir et l'élimine” e autonomizar o Estado sem o espaço seria voltar a um hegelianismo puro. Lefebvre argumenta que a vitalidade e o desdobramento do capitalismo, em sua contínua marcha de acumulação, necessitam criar e recriar, a cada crise, novas relações sociais para a manutenção do modo de produção e o *modus operandi* disso seria a ocupação e produção do espaço (LEFEBVRE, 1974).

Ao privilegiar os interesses locais (ou de subnacionalidades) onde a cidade está imersa e reage ativamente, as decisões do Estado flutuam pressionadas pelo capital no sentido deste capturar seu poder político aos seus interesses moleculares. Nessa perspectiva não se estabelece uma hegemonia pura do capital sobre o Estado e sim um envolvimento das formas de decisão que só o Estado tem condições – e legitimidade política – para inverter no conjunto da sociedade. Observa Mark Gottdiener que,

O papel do Estado nesse processo é contraditório. De um lado, precisa intervir a fim de preservar as coerências do espaço social em face de sua destruição pelas transformações capitalistas dos valores de uso em valores de troca – isto é, de espaço social em espaço abstrato. De outro lado, suas intervenções são explicitadas pela relação de dominação. Por conseguinte, as intervenções do Estado não resgatam o espaço social; ao contrário, ele apenas ajuda a hegemonia do espaço abstrato, produzindo alguns de seus próprios espaços através do planejamento. Sendo o Estado uma estrutura de poder, suas intervenções inauguram a destruição do espaço social e a forma compacta, confinada na cidade (GOTTDIENER, 1993, p.148).

A dispersão da urbanização sobre o campo e a reestruturação do território sob novas lógicas de reprodução socioespacial dão conta de movimentos que, ao

mesmo tempo e de modo contraditório, intentam reagir a crise social estabelecida por meio da recriação de condições para que o próprio capital possa se reestruturar. Em um determinado momento histórico essa aparente contradição foi “resolvida” pelo planejamento da cidade industrial, mas, em continuidade, cada vez mais a cidade pós-industrial, envolvida na circulação financeira, exige novas reações do planejamento (estratégico, *city marketing*, etc.). Lefebvre comenta sobre a racionalidade diferenciada das lógicas territorial e capitalista, isto é,

O mundo da mercadoria tem sua lógica imanente, a do dinheiro e valor de troca generalizado e sem limites. Uma tal forma, a da troca de equivalência, só exprime indiferença diante a forma urbana; ela reduz a simultaneidade e os encontros à forma dos trocadores, e o lugar de encontro ao lugar onde se conclui o contrato ou quase-contrato de troca equivalente: o reduz ao mercado. A sociedade urbana, conjunto de atos que se desenrolam no tempo, privilegiando um espaço (sítio, lugar) e por ele privilegiados, altamente significantes e significados, tem uma lógica diferente da lógica da mercadoria. É um outro mundo. O urbano se baseia no valor de uso. Não se pode evitar o conflito (LEFEBVRE, 2001, p.85).

O planejamento físico territorial e as políticas urbanas de base local se posicionam (conscientes ou não) defronte a essa contradição das lógicas e tomam decisões complexas em seu encadeamento, porém, via de regra, recolocam o espaço em uma função chave. Em outro tempo, era o “distrito industrial”, os “bairros operários” e as formas de atenuar a crise social pelo Estado de Bem Estar. No presente, a “cidade informacional”, “tecnopólos” e “pólos de desenvolvimento turístico” assumem a proeminência de encontrar certa “vocação” inata do lugar para se manifestar enquanto espaço produtivo.

Dessa maneira, o que é abstrato e artificial torna-se vocacionado e natural, quase cultural, e os discursos que levantam críticas a esse processo são rechaçados como anti-progressistas, anti-desenvolvimentista ou irracionais, pois “a ideologia faz passar essas coações reais por racionais. Uma tal racionalidade nada tem de inofensivo. O maior perigo que ela encobre provém de que se pretende ser e se diz sintética” (LEFEBVRE, 2001, p.88).

Quem faz a síntese? pergunta Lefebvre. Os “homens de estado” não possuem essa capacidade autônoma, senão quando capturados por uma ideologia transversal de alcance social que os legitime a tomar essas decisões. Daí o esforço de Lefebvre de

entender o urbano não apenas pelas decisões de poder (verticais) mas sim por meio das estratégias de reprodução da vida urbana considerando a base morfológica (espacial), material, prático-sensível.

A partir de tais reflexões gerais como podemos, enfim, delimitar a importância do PRODETUR NE no território litorâneo nordestino? Primeiramente recuperando o discurso dos objetivos expressos no Programa que afirmam o propósito de desenvolver a região Nordeste por meio do estímulo a economia do turismo, alcançando melhor serviço, novas oportunidades de emprego e níveis de renda, aumento das receitas públicas e aporte de infraestrutura urbana⁵⁷. Portanto seu escopo inicial de propostas intenta abarcar níveis diferenciados de atuação (privada, pública e administrativa) de forma abrangente colocando o próprio turismo submetido a uma lógica territorial de melhorias sociais. Torna-se, assim, a própria manifestação da aparente contradição expressa entre lógica de poder e planejamento e interesse do capital.

Aqui é importante manter como análise transversal do papel econômico do turismo, discutido na Parte I. Reafirma-se que não se está tratando da manifestação evidente do turismo revelada nas práticas sociais e culturais da viagem em si. Também não está se colocando que esse viés de análise (sociocultural) não é relevante, pelo contrário. Apenas dá-se ênfase em primeiro plano (de modo teórico-instrumental) a uma compreensão dos efeitos econômicos do PRODETUR NE, onde o turismo é observado em sua capacidade de criar pontos de atratividade ao capital, espaços chamados de “turísticos”, mas que servem como solução à busca incessante por uma taxa de lucratividade global, de várias formas de capital.

A literatura do turismo, isto é, as análises economicistas sobre o turismo enquanto mercado chama atenção ao aumento no peso das atividades turísticas no conjunto da economia nacional, regional e local. O turismo como “ponta de lança” do desenvolvimento socioeconômico como, um dia, foi o setor industrial. Para Mario Beni (2003, p.28) o “turismo (...) passou há pouco a ser visto como o único meio de permitir às nações mais pobres viabilizarem sua integração a economia mundial” pela capacidade de capturar parte da renda disponível e parte do capital acumulado nos países ricos. Portanto, não é o estudo do turismo em si que pode revelar seu

⁵⁷ PRODETUR NE – I (2006).

desdobramento socioespacial no território e sim o estudo do turismo em um contexto de desenvolvimento geográfico desigual, a partir das assimetrias reafirmadas pela definição de destinos e produtos turísticos *versus* espaços sem turismo. Os governos locais, ao comprarem a ideia do turismo enquanto uma “indústria sem chaminés”⁵⁸ buscam se tornar especiais pela especialidade do território em que exercem o poder político. Daí o discurso do PRODETUR em estender ao mesmo tempo possibilidades de inclusão social local e abertura ao capital para investimentos.

Mas para que isso possa acontecer no plano do “território usado” é necessário transformar o espaço seletivamente, pois a maior e melhor taxa de lucratividade não ocorre “naturalmente” e sim orientada por uma cesta de escolhas econômicas equivalentes. Há aqui uma necessária inversão analítica, isto é, normalmente observam-se os programas de desenvolvimento do turismo como meios de permitir que o turismo latente e potencial aconteça; mas, para avançar na importância que o PRODETUR NE possui ao imobiliário-turístico, é importante considerar que uma das formas de abrir o território à valorização do capital acumulado é a construção de espaços turísticos e da criação de lugares turísticos. Como dissemos, na Parte I, não é a presença de belas praias, dunas e lagoas que chancela o reconhecimento do lugar em destino turístico; para isso é necessária a equivalência de valores de uso em valores de troca, legitimado por alguma forma de poder que transforme o interesse molecular do capital em interesse coletivo – do abstrato ao real, a mediação da política pública transforma o possível no desejável e esse no inevitável.

Os relatórios de análise do BID em relação aos resultados positivos e negativos do Programa explicitam uma tensão entre efeitos agregados nos fluxos (turistas, gasto médio e investimento de capital) e os impactos socioambientais nas localidades e comunidades afetadas. Parece, nessa análise, haver uma irracionalidade subjacente ao alcançar o sucesso em atrair novos turistas e o impacto socioespacial nas localidades. Contudo, ao cotejar a Parte I e Parte II, desvelamos que não se trata

⁵⁸ Expressão utilizada pelos operadores do setor, nos anos de 1990, para acentuar a diferenciação das atividades turísticas capaz de gerar emprego e renda e não contribuir com a poluição ambiental. Tal expressão foi superada por estudos críticos que descartaram tanto a ideia de indústria quanto da não poluição.

de tensão, mas de contradição dialética, no sentido da reflexão teórica de Lefebvre (2001) e Harvey (2004).

O que ressaltamos nessa tensão é que não poderia haver outro efeito. A própria lógica da contradição entre resultados positivos do turismo e os impactos socioambientais negativos não é respondida pela tabela de fluxos de hóspedes ou número de vôos, números de avaliação do BID, mas na própria criação de valores e nas formas que tais valores econômicos são apropriados, por quem são apropriados e com que intensidade. O capital internacional está presente mas isso não impede que o capital nacional – e até mesmo local – realize-se por meio do turismo e das estruturas fixas criadas por e para ele. Esta perspectiva coloca o PRODETUR NE como **meio** de valorizar o espaço, tendo sua forma evidente e ideológica no turismo, revelando assim o que seria **inevitável** (o espaço “vocacionado” ao turismo) daquilo que é fruto de decisões políticas territoriais e que abrem esse território a novos usos capitalistas.

A Parte II revelou também é que isso não ocorre de modo unilateral. A depender do contexto pré-existente o território pode ser mais ou menos refratário a essas transformações. No caso da Bahia e de Pernambuco, a complexa rede metropolitana de negócios, serviços, indústrias e agricultura media e diminui o peso relativo de tais investimentos em obras e projetos, isto é, existem maiores (e às vezes melhores) opções para lucratividade do capital do que o turismo. Os números relativos ao investimento estrangeiro nos estados permitiram visualizar que no caso do Rio Grande do Norte e Ceará, entretanto, o imobiliário-turístico assumiu cada vez mais importância não apenas no pólo turístico, porém nas regiões metropolitanas⁵⁹. Esses efeitos seletivos serão observados de modo focal para o Rio Grande do Norte e Região Metropolitana de Natal, na Parte III.

⁵⁹ Para visualizar tais diferenças territoriais para as metrópoles de Salvador, Recife e Fortaleza ver relatório final de estudo comparativo (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2009. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrololes.net>>).

PARTE III

EXPANSÃO E CONCENTRAÇÃO DA MANCHA URBANA

A terceira parte deste trabalho possui o objetivo de ampliar a compreensão sobre os processos fisicoterritoriais envolvidos na dinâmica imobiliária e turística da RMN e, mais especificamente, em seus municípios litorâneos. Busca-se demonstrar a espacialidade criada ou transformada pela atuação do imobiliário-turístico, por meio da caracterização e identificação da intensidade e expressividade desse segmento do mercado, agindo conjuntamente com as políticas públicas de promoção do turismo. Para tanto, é apresentada uma digressão histórica das formas de urbanização a partir de Natal até a constituição de uma mancha urbana expandida.

Em época mais recente, os projetos do imobiliário-turístico permitem observar a valorização da zona de praia e seus efeitos na expansão da mancha urbana metropolitana, tendo como referência para os levantamentos o período de 2001 a 2007, maior intensidade dessa dinâmica⁶⁰.

Importante reforçar que tal dinâmica compreende a transformação do solo por meio de fatores capitalistas de produção espacial, seja na formação de loteamentos, construção de condomínios fechados, *resorts*, *condhotéis*, prédios verticais, *flats*, etc. tendo o turismo como meio de *linkage* entre a acumulação do capital nacional e internacional e os lugares. Para tanto se faz necessária a caracterização dos processos de formação espacial de Natal e sua expansão para a área metropolitana (Capítulo 07), destacando os contextos históricos próprios do imobiliário e do turismo na expansão da mancha urbana principal de Natal e na formação do aglomerado metropolitano litorâneo. O Capítulo 08 aborda os desdobramentos da ocupação urbana na orla marítima, a partir da delimitação de dois momentos, isto é, segundas residências construídas até o ano 2000 e os novos projetos do imobiliário-turístico entre 2000 e 2007. Além dessa caracterização, faz-se uma análise da legislação urbana e ambiental (Planos Diretores) dos municípios costeiros, destacando seu papel fundamental na transformação jurídica do solo rural em urbano.

Por fim, o Capítulo 10 apresenta as transformações urbanas nas localidades litorâneas a partir do levantamento dos principais projetos de expressividade espacial

⁶⁰ A partir de 2007, a intensidade do fenômeno diminuiu devido à retração do mercado internacional no segmento imobiliário-turístico, embora novos projetos tenham começado a surgir em 2009, embora não estejam listados neste trabalho.

e seus efeitos no meio ambiente natural e construído, destacando a mancha urbana resultante da junção dos processos de urbanização desse litoral, envolvendo tanto as segundas residências “tradicionais” quanto o novo imobiliário-turístico.

CAPÍTULO 07. IMOBILIÁRIO E O TURISMO NA CONSTRUÇÃO DA CIDADE NA CONSTITUIÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL

Natal é uma cidade do século XX. Ainda que a data de sua fundação, 1599, remeta aos primórdios da colonização brasileira, será apenas no último quarto do século XIX e nas primeiras décadas do século XX que surgem tentativas de melhoramentos do seu porto, obras de infraestrutura e formação de uma fraca rede urbana visando tirá-la do isolamento a que se encontrava e inseri-la como centro de referência para o estado e para o país. O reconhecimento dessa história urbana, contudo, é importante no sentido de ampliar a compreensão sobre os fenômenos mais intensos, tanto do imobiliário quanto do turismo, ocorridos nas últimas três décadas.

Durante o século XX, tanto o turismo quanto o mercado imobiliário apresentaram uma história própria em termos de formação e estruturação, embora o mercado imobiliário tenha possuído muito maior capacidade em criar formas de transformação do solo, da estruturação física da cidade e da constituição do urbano. Como demonstrou Ferreira (1996) os desdobramentos da criação do mercado de terras (loteamentos) e a produção habitacional por incorporação, fortaleceram um segmento da elite econômica com amplo espectro político na local durante os últimos 50 anos (1946-1996) analisados.

Em Natal, as tentativas de formação de centros ou distritos industriais não foram exitosas no sentido de estruturar o espaço da cidade. Assim, os empresários da construção civil, proprietários fundiários e incorporadores tornaram-se preponderantes na economia urbana, na ampliação e transformação do solo rural, para urbano, desse modo se apropriando das rendas fundiárias geradas. Esse movimento se manteve muito articulado com a política local e os demais setores comerciais, de serviços e, mais tarde, também com o turismo.

Por sua vez o turismo, como segmento econômico, apenas nos anos de 1980 conseguiu certa autonomia participando de uma cadeia de serviços agregados. Antes desse período, porém, existe o reconhecimento do viajante e da necessidade de recepcioná-lo adequadamente em equipamentos hoteleiros na cidade. A história desse turismo pré-1980 é marcada por iniciativas focais relacionadas com a acomodação dos

viajantes, interessados mais em negócios, política e serviços do que em lazer e ócio (embora também existissem). A localização dos hotéis na cidade, como será visto, segue um desenrolar atrelado a essa importância da localização próxima ao centro de negócios e serviços, muito mais do que na orla marítima. Após 1980, entretanto, a praia se tornou *locus* inescapável de qualquer empreendimento participante do *trade* turístico, tendo como marco primordial o projeto Via Costeira. Portanto, embora com sua constituição própria e independente, cada perspectiva de inovação do turismo e do imobiliário desenvolve-se sob o mesmo contexto de formação do urbano em Natal no século XX.

Assim, o objetivo deste capítulo é entender, mesmo que de modo breve, o contexto urbano e regional de Natal e seus desdobramentos no mercado imobiliário e no turismo, que avançaram em paralelo durante a segunda metade do século XX, e situar a importância dessas duas atividades na construção da cidade e do urbano. A ênfase aqui recai sobre a observação do imobiliário a partir da constituição de um mercado de terras, em meados da década de 40, criando área urbana, ou melhor, lotes, quadras e ruas que esgarçaram os limites da cidade para a atual configuração. A periodização dos subitens 7.1 e 7.2 fazem parte de uma aproximação de época anterior ao período de análise deste trabalho, isto é, a última década. Entretanto, são importantes para explicitar os movimentos e transformações urbanas ocorridos em Natal e seus efeitos posteriores na RMN.

7.1. DO MERCADO DE TERRAS A PRODUÇÃO HABITACIONAL EM NATAL

No final do século XIX, a não integração de Natal com o restante do estado era um problema que criava sérios obstáculos ao seu desenvolvimento, em parte pela ausência de linhas de conexão viária, ferroviária e de um porto. Para superar esse isolamento, foi necessária uma ação contundente de implantação de novas redes de comunicação regional para quebrar esse isolamento do território a partir do último quarto do século XIX:

Em 1874, Natal não contava com sequer uma estrada carroçável em boas condições que a comunicasse com as demais cidades e zonas produtivas do Rio Grande do Norte e isso implicava em um progresso material pífio, bem como, em uma cidade ainda baseada nos moldes ditos “coloniais”, nessa época, sinônimo de atraso (FERREIRA, MEDEIROS, SIMONINI, 2010, p.6).

Esse cenário desfavorável só viria a ser alterado com a abertura de vias de comunicação interligando os centros urbanos, principalmente os ramais ferroviários criados pela *Great Western of Brazil Railway* no final do século XIX. As estradas de ferro e os caminhos de rodagem de automóveis – depois retificados como rodovias estaduais – possuíram um forte impacto no incremento da importância de Natal como centro urbano no estado. Segundo Gabriel Medeiros, Adriano Silva e Yuri Simonini,

Com o intuito de integrar Natal com o interior do estado, em 1872 foi dada a primeira concessão para construção de uma ferrovia no RN, que a ligaria à Ceará-Mirim, até então um importante centro açucareiro. Um ano mais tarde, outra concessão é cedida para construção de uma estrada de ferro, ligando Natal a Nova Cruz – e esta ferrovia teria um caráter interestadual, pois posteriormente seria incorporada a uma rede de estradas de ferro que cortavam as principais cidades nordestinas, notadamente Recife (MEDEIROS, SILVA, SIMONINI, 2008, p.4).

Ao descortinar o século XX, as mudanças políticas advinda com a Primeira República e a necessária concentração do poder administrativo beneficiaram a cidade do Natal com duas consequências básicas: iniciaram um processo de modernização pela incorporação de elementos arquitetônicos, urbanísticos e culturais alinhados com a emergência de novas técnicas; e o fortalecimento da cidade como principal centro urbano do estado, com um porto reformado e uma nova estação de trem instalada.

Desse modo é possível afirmar que, do ponto de vista urbano, Natal é filha do século XX. Nas primeiras décadas deste século ocorreu a dinamização da economia e o crescimento da infraestrutura urbana, a partir de um contexto político e econômico de fortalecimento da elite republicana local. A *belle époque* e o advento das novas tecnologias (aviões, carros, arquitetura e urbanismo, fábricas, etc.) presentes na Europa, no Rio de Janeiro e em Recife, impressionavam essa elite política que, ao mesmo tempo em que clamava por modernização, estava baseada economicamente

na agricultura e controle fundiário da região agreste e sertão do RN (DANTAS, FERREIRA, 2006).

Ainda na primeira década do século XX, as inovações e modernizações da infra-estrutura da cidade foram feitas também com o objetivo de apresentar Natal como uma cidade moderna, também para seus visitantes nacionais⁶¹ e estrangeiros, posto que figuras da “sociedade” local trocavam correspondências e escritos com personalidades do Rio de Janeiro e até Paris. Reformas urbanísticas, instalação de redes de saneamento, construção de prédios públicos, pavimentação e drenagem e criação de planos urbanos,⁶² representaram um momento fundamental na estruturação de uma “cidade moderna” e a diferenciação de Natal em relação aos outros municípios do estado.

Entretanto, tal dinâmica se desenrolou, até os anos de 1940, basicamente em quatro bairros (Ribeira, Cidade Alta, Petrópolis, Tirol e Alecrim), interligados por uma linha de bonde, concentrados em um núcleo espacial que não excedia 4,2 Km², menos de 5% da área urbana atual. Os 95% restantes de ocupação urbana serão definidos pelo expressivo crescimento demográfico, habitacional e econômico que Natal alcançou após 1945, sob forte impacto da Segunda Grande Guerra e suas consequências socioeconômicas no crescimento físico da cidade. Nisso, a constituição do mercado de terras possuiu papel fundamental.

A partir da década de 1940 ocorre uma expansão da área urbana da cidade, para além dos dois bairros tradicionais de Cidade Alta, Ribeira e Alecrim. Além destes, Natal apresentava alguns distritos de pescadores como nas Rocas, Areia Preta, Ponta Negra e Redinha⁶³. Nestas povoações, incluindo o Passo da Pátria e as algumas comunidades no bairro do Alecrim, se localizavam (e em parte ainda se localizam) a população pobre de Natal. Na margem esquerda do rio Potengi, cresciam de modo isolado e lentamente

⁶¹ Em 1927 Natal, e o Nordeste, recebeu a visita do escritor e pesquisador Mário de Andrade que, mantendo a tradição dos cronistas do século XIX, visitava as cidades em busca de elementos para suas pesquisas de folclore e cultura popular (ANDRADE, 1993) se auto-denominando “turista”.

⁶² Cidade Nova (1909), Plano Geral de Sistematização (1929) e Plano Geral de Obras (1935). Para uma análise desse momento vide Ferreira e Dantas (2006).

⁶³ Estas povoações iniciais constituem hoje bairros da cidade. A Ribeira, segundo núcleo urbano ocupado, é tido pelos órgãos oficiais como o *sítio histórico* de Natal, enquanto que a Cidade Alta transformou-se em um bairro comercial e de serviços (com sua arquitetura do início do século descaracterizada).

outros distritos como Igapó, adjacente a estrada de ferro, construída em 1916, e a praia da Redinha. Tal configuração permanece até o início dos anos de 1940, quando o advento da Segunda Guerra Mundial modificou a cidade, impulsionando seu crescimento.

Como pode ser visto na Tabela 24, a variação populacional em Natal apresenta um intenso crescimento a partir de 1900, sofrendo uma ligeira diminuição no ritmo entre 1920-1940 e voltando a aumentar no intervalo das décadas de 1940-1950, intensificada pela migração campo-cidade, quando a população passa dos 100 mil habitantes. Tal variação neste último intervalo decorreu, em grande parte, pela instalação de bases militares em Natal, em especial a Base Naval e base aérea norte-americana, instaladas em 1942 (*Parnamirm Field*) que ensejou a criação do município de Parnamirim nas décadas posteriores.

A Segunda Guerra Mundial, com a instalação das bases militares, causou em Natal mudanças estruturais relacionadas ao seu crescimento urbano. Ao abrigar parte do contingente das forças armadas dos Estados Unidos, Natal passou a receber um número expressivo de migrantes, não apenas do êxodo rural⁶⁴, mas de funcionários públicos civis e militares que possuíam, via de regra, melhor remuneração. Tal contingente de novos “consumidores” fez o incipiente comércio local ter um intenso crescimento em suas atividades, sendo necessário diversificar os produtos oferecidos. A enorme pressão por alimentos, roupas, combustíveis e moradia aumenta o preço destes produtos, bem acima da média salarial da cidade: “A procura por hotéis, pensões e casas para alugar aumentaram assustadoramente [...] alterando o preço dos aluguéis [...]; no dizer local, ‘desequilíbrio que se acentua cada vez mais com o encarecimento da vida’” (CLEMENTINO, 1995, p.217).

⁶⁴ Importante frisar também que em 1942 ocorre um período prolongado de estiagem, forçando a saída de parte da população dos municípios do interior do estado (CLEMENTINO, 1995, p.215)

Tabela 24- Natal: evolução da população- 1900-2000

ANO	POPULAÇÃO	VARIAÇÃO POPULACIONAL (%)
1900	16.059	-
1920	30.696	91,1
1940	54.836	78,6
1950	103.215	88,2
1960	162.537	57,5
1970	264.379	62,7
1980	416.898	57,7
1991	605.541	45,5
2000	712.317	17,17

FONTE: Ferreira (1996, p.98) e Censo IBGE (2000)

NOTA: Elaboração do autor

A principal obra de infra-estrutura decorrente da instalação norteamericana em Natal, com impacto direto na urbanização do pós-guerra, foi a construção da estrada de rodagem que ligava o centro da cidade à base aérea em Parnamirim. Tal estrada permitiu o acesso dos militares à capital, principalmente ao porto e a base de pouso para hidroaviões no bairro da Ribeira. Após a Segunda Guerra tal estrada foi incorporada na malha urbana da cidade, sendo hoje a Avenida Senador Salgado Filho, em um trecho, e Hermes da Fonseca, em outro, permitindo assim que a mancha urbana se estendesse no sentido centro-sul.

Inicialmente, no período de 1942-43, o aumento no preço dos aluguéis ocasionou uma procura por outras opções de habitação por parte da população de classe média ou pobre. Ferreira (1996, p.138) registra que coincidindo com a Lei do Inquilinato (que em 1942 congelou os aluguéis) tal “crise” na oferta de imóveis para alugar incrementou a construção de novas casas, principalmente nas áreas mais periféricas⁶⁵. O ritmo desse mercado de terras foi registrado por Ferreira (1996), onde a autora analisa a importância desse mecanismo de produção do espaço na configuração urbana de Natal (no período de 1946-1989).

⁶⁵ O Diário de Natal em 1945 (apud FERREIRA, 1996, p.138) registra que em vários bairros da cidade “pueden verse hoy modernas y elegantes edificaciones. Terrenos que en tiempos pasados eran solamente depósito de basura, actualmente sirven de base a lujosos palacetes”.

[...] la compra, la obtención de suelo a través de aforos y la fragmentación de las grandes fincas constituyesen una inversión rentable, caracterizando así la aparición del mercado de tierras y la parcelación privada del suelo. En 1946 empiezan a ser registrados en los *cartórios* las primeras parcelaciones privadas de Natal y se intensifica en las décadas de 50 y 60. En este período (de 1946 a 1969) se registraron el 87,8 % del total de las 222 parcelaciones realizadas en el municipio de Natal e inscritas en el Registro de Inmuebles, ocupando una superficie de 3.952,4 ha (el 71,3 % de la extensión parcelada hasta 1989) y alrededor de 35 % de la área actual edificable (FERREIRA, 1996, p.141).

Ressalta-se também que Natal não possuía uma legislação urbanística referente a um maior controle e ordenamento do parcelamento do solo. Assim, com mínima interferência e controle por parte poder público, as terras ruarais no perímetro imediato da cidade começam a ser compradas e/ou parceladas pelos seus proprietários ou agentes fundiários, modificando e expandindo a trama viária. Instala-se um mercado de terras, alterando o ritmo de ocupação e expansão da mancha urbana de Natal, basicamente pela oferta de um número cada vez maior de lotes.

A Tabela 25 demonstra que 82% dos loteamentos abertos em Natal (no período de 1946-89) ocorreram entre as décadas de 1950 e 1970.

Tabela 25 – Natal: produção de loteamentos no período de 1946-1989

Período	Nº de loteamentos	% do total
1946-49	17	7,7
1950-59	121	54,5
1960-69	57	25,7
1970-79	14	6,3
1980-89	12	5,9
Total	222	100

FONTE: Ferreira (1996, p.171)

NOTA: Elaboração do autor

Nos anos de 1970, o Rio Grande do Norte já vinha apresentando um bom ritmo de crescimento econômico com a implantação de uma infra-estrutura mínima que

permitira a industrialização na década de 1970. Souza (1999, p.236) aponta que na década de 1960 ocorreu a criação da COSERN (Companhia de Eletrificação do Estado do Rio Grande do Norte), TELERN (Companhia de Telecomunicações do Rio Grande do Norte) além da parceria com os Estados Unidos (no caso, através da USAID) na produção habitacional ⁶⁶, sendo importantes conquistas que prepararam a economia do Rio Grande do Norte, e de sua capital, para um período de modificações na estrutura de produção de todo o estado na década de 1970.

Indústrias, entreposto de pesca, turismo, habitação, enfim, atividades geradores de emprego e renda passam na década de 1970 a ser incentivadas na capital que sofre, assim, um incremento populacional de quase 63 %, em relação a década anterior. Souza (1980, p.92) aponta que dos 60 projetos econômicos aprovados pela SUDENE, 55% deles foram localizados em Natal contra 45% distribuídos pelo restante dos municípios. Como consequência, surgiu a possibilidade de empregos formais e a necessidade de contratação de mais funcionários públicos por parte dos órgãos federais, estaduais e municipais. Realizam-se obras comerciais e serviços de grande porte como construção de supermercados, pavimentação de vias, extensão das redes de eletricidade e água encanada, fomento de parques industriais, enfim, impactos diretos na estrutura urbana.

O número de novos loteamentos diminuiu (ver Tabela 23) nas décadas de 1970 e 1980, praticamente cessou em meados da década de 1980. Ocorreu uma mudança, como afirma Clementino (1995, p.274) na locação e investimentos de capitais na cidade, do setor imobiliário para o turismo e serviços correlatos. De fato, a “ajuda” do estado favoreceu as empresas que desejaram entrar no mercado turístico, atraindo assim boa parte dos novos investimentos em Natal. Cabe assinalar, em relação a diminuição no número de loteamentos, a escassez de solo urbano a ser ainda loteado e as legislações urbanas que passam a vigorar nas décadas de 1970 e 1980, como o Plano Diretor de Município de Natal (1974) ⁶⁷ e o Plano Diretor em 1984⁶⁸.

⁶⁶ No governo de Aluizio Alves, foi construído o primeiro grande conjunto habitacional de Natal, em 1960, a Cidade da Esperança com 504 casas, viabilizada através de recursos da SUDENE e norte-americanos (SOUZA, 1999, p.237).

⁶⁷ Este Plano não chegou a ser implementado, mas já apontou no sentido de um maior controle sobre a produção urbana da cidade.

⁶⁸ Tal plano foi efetivado e incorporou, quase integralmente, os artigos da legislação federal Lei 6766/79.

Nesse sentido, a criação dos planos diretores no intervalo de dez anos demonstra um novo momento na política urbana da capital, inserida também nas modificações econômicas em curso. Tal momento é destacado pela participação intensiva do Estado na produção habitacional, no período de 1978-86. A Companhia Estadual de Habitação, na maioria dos casos, implantou seus conjuntos em terrenos pouco valorizados na parte suburbana de Natal e o INOCOOP instalou os conjuntos em terras mais valorizadas. Sem um plano ou roteiro de ordenamento dessa produção, os conjuntos habitacionais configuraram o espaço urbano de Natal sobre as áreas ainda vazias, demarcando o que seria periferia e o que seria “área nobre” após 1980. Outro aspecto a ser destacado refere-se a formação de enormes vazios urbanos decorrentes da fragmentação resultante.

A concentração de renda na década de 1970 era evidente: 72% das famílias recebiam até 3 salários mínimos (SM), 10% na faixa de 3 a 5 SM, 7,4% na faixa de 5 a 8 a SM e apenas 8 % da população ganhava acima de 8 SM (PETIT, 1990, p.27). Ocorre também uma melhora na distribuição de renda na cidade na década de 1980, devido aos intensos investimentos estatais ocorridos na fase de modernização do parque industrial; mesmo assim, mais de 60% da população ganhava (em 1980) abaixo de 5 salários e apenas 15 % recebia acima de 10 salários, deixando clara a persistência da concentração da renda na década (MINEIRO, 1992).

A relação entre o mercado de terras e os conjuntos habitacionais, financiados pelo Banco Nacional da Habitação, foi bastante presente na medida em que tais conjuntos foram, em parte, implantados em loteamentos pré-existentes na cidade. A falta de uma legislação urbana específica, que orientasse a instalação de tais conjuntos, foi determinante para o padrão disperso e fragmentado característico da disposição dessas habitações na cidade, aliado a uma centralização das decisões em um regime autoritário. Ferreira (1996, p.146) afirma que “la ubicación de estas viviendas materializa el proceso de división socio espacial y la sumisión del Estado al mercado inmobiliario”.

É nesse cenário social, que ocorreu a implantação dos conjuntos padronizados na cidade de Natal, a partir do final da década de 1970 e, antes de solver a desigualdade de renda, a política habitacional desse período reforçou-a com a

formação de verdadeiros guetos nas Zonas Administrativas. Nesse sentido, Petit (1990 p.32) comenta que,

A atuação do estado no espaço urbano de Natal contribuiu para a expansão do mercado imobiliário, na medida em que abriu novas avenidas, renovou áreas, urbanizou e implantou serviços públicos. No entanto o estado vem atuando de forma muito seletiva, privilegiando certas áreas em detrimento de outras, aumentando, por conseguinte, as desigualdades sociais.

As terras localizadas entre os bairros já existentes e Ponta Negra rapidamente se valorizaram, pois agora era possível a ocupação (pelo menos da parte às margens a avenida Engenheiro Roberto Freire). Hoje tais terras compõem o bairro de Capim Macio, com população de média e alta renda e um dos metros quadrados mais caros de Natal.

A Tabela 26 demonstra o peso e distribuição das unidades habitacionais, por Zona Administrativa da cidade: mais de 50 mil unidades, envolvendo uma população média de 220 mil pessoas. As Zonas Norte e Sul receberam a maior parte dos conjuntos, 76,38% do total, e 88,81% do total de unidades construídas (ou 44.783 unidades) em Natal, em uma clara polarização sócio-espacial promovida pelo Estado. Entretanto, se na Zona Sul foram instalados 49,60% do total de conjuntos habitacionais, a Zona Norte concentrou, no período de 1978 a 1980, 45,19% do total de unidades construídas.

Tabela 26 – Natal: promoção oficial de habitação por zona administrativa (1970-1991)*

ZONA ADMINISTRATIVA	CONJUNTOS HABIT.		NÚMERO DE UNIDADES	
	Abs.	% do total	Abs.	% do total
NORTE	34	26,78	22.769	45,12
SUL	63	49,60	22.014	43,69
LESTE	16	12,60	805	1,60
OESTE	14	11,02	4.792	9,51
TOTAL	127	100	50.380	100

Fonte: SEMTAS (2001)

NOTA: Elaboração do autor

* Incluindo outros órgãos financiadores como IPE, IPASE e CEF.

O resultado morfológico dessa divisão foi a manutenção da concentração de renda e de serviços urbanos em determinados bairros da cidade (na Zona Sul e Leste) ao contrário de outros (Zona Norte e Oeste). Na década de 1980, este mercado de terras, como registra Ferreira (1996), já estava praticamente consolidado, com o solo da cidade parcelado, transformando 100% da área do município de Natal em urbana. A instalação fragmentada dos conjuntos habitacionais, a formação de enormes vazios e a permissividade da administração pública foram responsáveis pela valorização destas terras com a definitiva ocupação por parte da população (através dos reloteamentos) na década de 1980 e 1990 e pelo transbordamento das atividades imobiliárias para o município de Parnamirim (ao sul) e São Gonçalo do Amarante (ao norte de Natal), iniciando a expansão da manha urbana da Grande Natal que daria ensejo a criação da Região Metropolitana em 1997.

Outro momento importante na dinâmica imobiliária em Natal foi a realocação de fábricas construídas na década de 1970, e instaladas em bairros que se valorizaram na década de 1980. No lugar dessas fábricas, que foram demolidas, surgiram novos pontos comerciais como supermercados, *shoppings centers* e lojas, principalmente às margens da Avenida Senador Salgado Filho. Isso impulsionou a verticalização no sentido centro-sul (Lagoa Nova, Lagoa Seca, Candelária e Ponta Negra). Nessa década surgiram 140 novos edifícios verticais construídos em bairros cada vez mais afastados do centro, seguindo à Região Sul e em 1990 foram 367 edifícios construídos (COSTA, 2000). Os condomínios fechados horizontais, por sua vez, ocuparam as maiores glebas restantes fora desse eixo levando certa elitização para algumas áreas (como o bairro de Cidade da Esperança e Candelária).

Já no final da década de 1990, a escassez de grandes glebas em Natal, os altos preços do solo e a inexistência de uma legislação mais restritiva nos municípios vizinhos, fizeram deslocar a produção residencial (condomínios fechados e prédios verticais) para áreas contíguas ao limite municipal sul de Natal, surgindo o bairro de Nova Parnamirim. Formou-se um segundo eixo imobiliário às margens da Av. Ayrton Senna e Av. Maria Lacerda, integrando com a Rota do Sol, via de acesso as praias do litoral sul. Mais recentemente, outras áreas na RMN também passaram a receber projetos imobiliários, como Macaíba, Ceará Mirim e São Gonçalo do Amarante.

Tal movimento do mercado imobiliário formal (residencial e comercial) seguiu uma linha de expansão Centro-Sul, pouco interessado em consumir áreas nos bairros da região administrativa norte e oeste, locais cuja população, em sua maioria, possui baixa renda e menor qualidade de vida. Essa dinâmica de realocação do imobiliário, em paralelo, também foi acompanhada pela transformação do modelo da hotelaria em Natal que, como se verá abaixo, modificou seu padrão tipológico e locacional no século XX.

7.2. DO VIAJANTE AO TURISTA

Nas três primeiras décadas do século XX, o crescimento de Natal como um centro político e comercial e a realização de obras de infraestrutura (urbana e de transportes), atraíram viajantes interessados em realizar negócios, visitar políticos ou trabalhar sazonalmente em alguma obra do governo.

Desde o início do século XX, chegava-se em Natal também pelo ar. A aviação intercontinental (com a Europa) torna-se presente na cidade, inclusive com membros da elite potiguar sendo considerados renomados aviadores⁶⁹. Já nos anos 20 do século XX, o correio aéreo e as viagens entre Europa e América Latina se intensificaram colocando Natal definitivamente no “mapa mundial” como um dos pontos mais próximos da Europa e do norte da África, facilitando assim o contato com as grandes cidades do Rio de Janeiro e Buenos Aires (DANTAS,2000).

Na cidade, o bairro da Ribeira figurava como o *core* comercial e de serviços, reestruturada e embelezada com novas praças, ruas pavimentadas e iluminação pública adequada, além de servida pelo bonde. O principal diferencial da Ribeira, em relação a posição de Natal como centro urbano principal do RN, foram as obras de melhoramento do porto desde o final do século XIX e início do século XX. Pelo porto chegavam (e saíam) não apenas mercadorias, mas também cartas, livros e jornais, novidades da Europa e, principalmente, viajantes. Entre 1919 e 1932, obras de ampliação do cais, aumento do canal, edificações de suporte e melhorias de acesso

⁶⁹ Augusto Severo de Albuquerque Maranhão sobrevoou Paris a bordo do balão PAX em 1902.

viário permitiram nova vitalidade econômica da cidade e do estado. Sobre a inauguração das novas obras, Câmara Cascudo (1980, p.408) comentou que “os navios entram, atracam nas docas, descem os viajantes e os guindastes (...) sem cantigas, sem brigas, sem o saboroso vocabulário agressivo, documentário etnográfico”. A modernização das práticas de carga e descarga no novo porto retirava, para Cascudo, o interesse cultural de antigos costumes. Tempo e dinheiro nos negócios tornaram-se fundamentais.

Na Ribeira também estava localizada a estação de trem da Great Westearn. Ainda em 1888, foi instalada no bairro a base de operação e controle do primeiro ramal ferroviário que ligava Natal até São José do Mipibú. A construção desse ramal fazia parte do plano geral de ligação de Natal com a cidade de Nova Cruz. A partir de 1901 a empresa *The Great Western of Brazil Railway Company* arrendou a Imperial Brazilian Natal and Nova Cruz.

Mas foi apenas com a construção do Grande Hotel, inaugurado em 1939 no bairro da Ribeira, que surgiu um equipamento voltado para o conforto e o luxo que àqueles que visitavam Natal. Como registra Hélio Takashi Farias, desde 1920 a imprensa local reclamava das autoridades a construção de um hotel à altura dos existentes no Rio de Janeiro e Salvador (FARIAS, 2005, p.38). O Grande Hotel (hoje desativado e servindo como repartição pública) foi construído pelo então interventor Raphael Fernandes e arrendado ao “major” Theodorico Bezerra que o manteve em sua posse até a morte deste último (CAVALCANTI, 1993, p.71).

Até aquele momento Theodorico Bezerra era dono de mais cinco hotéis⁷⁰, podendo ser apontado como o primeiro “capitalista” do turismo potiguar no século XX; entretanto, esses hotéis eram ensaios do que viria ser o Grande Hotel, pois a arquitetura deste último foi projetada desde o início a partir das inovações dos principais centros de hospedagem do Brasil, projeto este encaminhado pelo francês Georges Munier⁷¹.

⁷⁰ Eram eles: Hotel dos Leões, Hotel Avenida, Hotel Internacional, Palace Hotel e Independência (FARIAS, 2005, p.38).

⁷¹ Importante arquiteto que atuou no Nordeste brasileiro desde os anos de 1920 com obras em Fortaleza, Recife e Mossoró, nesta última realizando o Cine Pax em 1939.

Antes, em 1935 o jornal A República já elogiava a intenção do governo em construir o Grande Hotel e, nesta data, já surge o termo “turista” como independente da expressão “viajante”:

Porto escala obrigatória de navios que demandam o norte e o sul do paiz (sic), estação aerea (sic) das mais importantes da América (...) já é considerada um centro cosmopolita, uma destas cidades que despertam (...) o interesse dos ‘touristes’ e dos viajantes (A República, 1935, apud FARIAS, 2005, p.46).

A falta de uma rede hoteleira em Natal era dramática, levando que casas e até quartos modificados do Hospital Miguel Couto fossem transformados em aposentos para os turistas e visitantes. O Governo Estadual e Municipal levavam, então, com rapidez a conclusão da obra que se mostraria fundamental a hospitalidade natelense. Entre 1940 a 1942, cerca de 10 mil militares estrangeiros passaram a residir (temporariamente) em Parnamirim/Natal, gastando seus dólares na economia local. Junto com esse contingente, um número cada vez maior de comerciantes, funcionários públicos, militares nacionais, migrantes vieram para Natal em busca dessa nova dinâmica econômica e cultural. Foi a “época de ouro” do Grande Hotel, que recebeu importantes figuras públicas, artistas e empresários nacionais e internacionais, com seu bar lotado de políticos, militares e figuras internacionais como Humphrey Bogart, Al Johnson, Henry Fonda e Glenn Miller. Não só a economia foi impactada, mas também os hábitos da população de Natal que passou a copiar estrangeirismos, a moda, a comida e os costumes dos visitantes.

A entrada de dinheiro estrangeiro na economia local fez explodir os preços de gêneros alimentícios e aluguéis, conjuntamente ao aparecimento do mercado de terras em 1946 e a abertura dos primeiros loteamentos privados nos bairros de Petrópolis e Tirol, além da abertura da *Parnamirim Road*, ligando a Ribeira com a base militar em Parnamirim. A expansão da ocupação urbana (loteamentos e casas) estrutura-se a partir do eixo viário criado pela logística de guerra norte-americana determinando o deslocamento socioespacial da cidade rumo à região sul de Natal. Diz Clementino (1995, p.220) que “A cidade, os transportes, os bares eram lotados; as lojas aumentaram o número de empregados, ampliaram suas instalações e renovaram

o estoque, procurando dar ao ambiente um caráter de modernismo para atrair visitantes” (CLEMENTINO, 1995, p.220).

Ao fim da Grande Guerra, os americanos sediados voltam ao seu país e Natal, embora modificada, aos poucos retorna ao provincianismo que lhe é comum. Destaca-se, neste sentido, o reclame na imprensa sobre o cancelamento dos vôos regulares de Natal, que agora só podiam ser encontrados em Recife. Iniciava, assim, a decadência do Grande Hotel e o nascimento de um novo momento na hotelaria potiguar.

Como forma de reação a esse desaquecimento no número de visitantes e da ocupação irregular do Grande Hotel, é sintomático que na gestão do Prefeito Djalma Maranhão (1956-1959) e do governador Dinarte Mariz, ações inovadoras no campo do turismo, no sentido de manter aceso o sonho de uma Natal moderna e avançada. Disse Djalma Maranhão que “o futuro de Natal está no turismo, nas suas belas praias, na sua paisagem que tanta atenção despertou no soldado que durante a última guerra, lá estiveram” (DJALMA MARANHÃO, 1956 apud BEZERRA JUNIOR, 2003). Em 1956 foi criado o Conselho Municipal de Turismo, apoiado pelas políticas da SUDENE, com o objetivo de incentivar o setor turístico em Natal por meio da construção de hotéis e melhorias urbanas.

A partir da década de 60 do século passado, quando a constante necessidade de ampliar a capacidade de recepção e as dificuldades em manter a profundidade do canal (além de problemas comerciais), fizeram o Porto de Natal perder em competitividade para os portos de Recife e Fortaleza. É o início de um processo de perda da vitalidade econômica da Ribeira e da transformação do bairro de Cidade Alta como o novo *core* urbano de Natal, atraindo novos comércios, serviços, agências bancárias e hotéis.

Como apoio complementar, o turismo surge como símbolo econômico e social inovador, aparecendo no discurso governamental como elemento dinamizador da economia local (CAVALCANTI, 1993, p.73). Era consenso que o Grande Hotel – sua localização e infra-estrutura – não eram suficientes para ampliar a capacidade de recepção dos turistas nacionais e estrangeiros.

Nesse momento, a construção do Hotel Reis Magos em 1965, com 53 apartamentos, na Praia dos Artistas, foi um novo marco para o turismo potiguar, pois levou à praia novos hábitos baseados no recreio de “sol e mar”. O objetivo principal dessa iniciativa governamental era atualizar o turismo natalense com a tendência dos grandes centros no Brasil de instalar os hotéis na orla marítima, atraindo um público interessado em descanso e lazer. Obra do governo Aluizio Alves, no Hotel Internacional Reis Magos foram aplicados recursos da Aliança para o Progresso, da SUDENE e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (SOUZA, 2008). Encerrou suas atividades em 1995.

O Governador Aluizio Alves (ainda com apoio de recursos internacionais), investiu em diversas implantações de hotéis fora de Natal como o Hotel de Mossoró, Hotel Caicó, Hotel de Angicos e Balneário Olho D`água do Milho (CAVALCANTI, 1993, p.73), além da criação da Superintendência Estadual de Hotéis e Turismo do RN.

O Hotel Tirol, construído em 1965 no bairro de mesmo nome, transformou-se rapidamente em referência de bons serviços e com clientela refinada; suas atividades tiveram o auge nos anos de 1970 e 1980, quando começou a perder importância para os hotéis à beira mar⁷². Em 1969 a Prefeitura do Natal investiu – de maneira pioneira – em um evento nacional de turismo, o II Congresso Brasileiro de Turismo com apoio da EMBRATUR, chamando a atenção do *trade* nacional para o destino Natal (SOUZA, 1999,p.331).

Em 1971 foi criada para Empresa de Promoção e Desenvolvimento do Turismo do RN – EMPROTUR (CAVALCANTI, 1993, p.75), tentando ampliar o turismo não só na capital, mas também no interior do estado por meio de ações em Caicó – Hotel Vila do Príncipe – além de incentivos para Planos de Investimento.

Um destes planos resultou em consórcio internacional para avaliar a capacidade do RN competir internacionalmente, especialmente para considerar a potencialidade da faixa litorânea entre a Praia do Meio e a Praia de Ponta Negra, na época ocupada por algumas casas de veraneio (CAVALCANTI, 1993, p. 75). Desse estudo, vários projetos começaram a ser pensados para a região do Assu, Mossoró,

⁷² Tribuna do Norte. 06 de julho de 2008

Areia Branca, Tibau e Ceará-Mirim sendo o primeiro “planejamento” de corte regional voltado para o setor turístico. Em meados da década de 1970 ainda ocorriam investimentos semi-privados – com financiamento da SUDENE - na área central de Natal como o Ducal, com 11 mil m², 12 suítes presidenciais, quatro estrelas e 16 andares.

Foi estimulada a criação de uma cadeia de hotéis de pequeno porte notadamente em Natal, Ponta Negra e Praia do Meio, e também no interior do estado. Dos hotéis previstos, oito foram implantados nos municípios de Mossoró, Martins, Umarizal, Macau, Alexandria, Areia Branca, Tibau e Olho D`água do Milho (CAVALCANTI, 1993, p.77).

Entretanto, essas tentativas e projetos não surtiam o efeito esperado atraindo investimentos mais modernos e que estivessem em sintonia com a política nacional de turismo. Saindo desse contexto da década de 1970 a elaboração e implantação do Projeto Via Costeira representa uma ruptura fundamental no modelo anterior, a partir da definição de uma zona integrada de hotelaria e baseada no turismo de “sol e mar”.

Este modelo anterior da hotelaria em Natal foi responsável por instalar nos bairros centrais da cidade, entre 1939 e 1980, a quase totalidade dos leitos disponíveis. Os hotéis e pousadas foram sendo instalados no Ribeira, depois na Cidade Alta, passando por Petrópolis, Tirol e Praia do Meio e seguindo pelas avenidas Hermes da Fonseca e Salgado Filho (vide Apêndice D). Esse deslocamento temporal e espacial da hotelaria em Natal acompanha o ritmo de expansão da própria malha urbana da cidade, servindo como um marco referencial dos espaços mais valorizados e com maior *status*

Nesse sentido, é sintomático que a grande maioria dos principais hotéis não localizados na orla marítima (Grande Hotel, Ducal, Samburá, Tirol, entre outros) tenha encerrado suas atividades na década de 90 do século XX, devido a perda de competitividade com o novo modelo de “sol e mar” da Via Costeira e Ponta Negra.

7.3. VIA COSTEIRA E O TURISMO POTIGUAR

O contexto político e institucional do planejamento econômico do Brasil irá influenciar fortemente os novos rumos do turismo no Rio Grande do Norte e, em especial, na cidade do Natal. O ano de 1974 é marcado, entre outros, pela criação do II Plano Nacional de Desenvolvimento (Lei Federal 6.151), reação do governo militar a crise mundial decorrente do choque dos preços do petróleo em 1973. Segundo Amaury Gremaud e Julio Pires, a estratégia básica do II PND era fortalecer o consumo de massa como forma de manter o crescimento da economia, além de estimular a formação de grandes empresas nacionais modernas e competitivas (GREMAUD, PIRES, 1999).

Para tanto, o apoio do Estado seria a alavanca que impulsionaria setores onde o capital privado não tinha interesse de investir. Entretanto, em alguns temas econômicos nem o capital privado nacional e internacional demonstraram ênfase no investimento, pela pouca percepção da sua viabilidade em um cenário internacional tão desfavorável. Nesses casos, o Estado atuava não como apoio, mas como um “Estado-Empresa” colocando o peso das companhias públicas na aplicação direta dos segmentos de mercado. Ao mesmo tempo em que tomava para si a função do empresarismo estatal, flertava com os governos locais (estaduais) na descentralização dos investimentos pelo Norte e Nordeste criando novas bases produtivas (petroquímica, Próalcool, mineração, turismo, etc.) e injetando recursos para obras, contratos de longo prazo e concessões.

Esse ambiente alimentou ainda mais o ritmo das empreiteiras que cresciam dependentes dos contratos do governo. Os estados e municípios também se beneficiaram, pois do total investido, 9,4% era destinado para “integração regional” por meio de transferências da União, incentivos fiscais e programas regionais. Para o turismo, isso representou a possibilidade de sair do modelo anterior de uma hotelaria ultrapassada e pouco competitiva para um cenário de atração internacional.

No Rio Grande do Norte, a partir de 1971, a Empresa de Promoção e Desenvolvimento do Turismo do Rio Grande do Norte – EMPROTURN passou a fomentar projetos ambiciosos, onde a construção de uma cadeia de hotéis (até mesmo cinco estrelas) distribuídos na orla marítima seria o carro chefe. Tais hotéis seguiriram o modelo mais atualizado de hotelaria, tanto na arquitetura quanto na prestação de serviços ao turista. Como os recursos sinalizados pelo II PND, transferência dos Fundos e

Bancos Estatais e pelo suporte legal da EMBRATUR essa possibilidade tornou-se uma realidade.

A área escolhida foi a orla marítima existente entre Areia Preta e Ponta Negra⁷³, flanqueada à direita (sentido norte-sul) por um conjunto de dunas⁷⁴ e à esquerda pelo oceano atlântico (vide ANEXO A). A primeira versão do projeto foi encomendada ao arquiteto Luis Forte Neto que destacou a necessidade de envolver a área contígua de dunas e Mata Atlântica na forma de um parque; isso, por um lado, garantia a exclusividade da área em relação à cidade e, por outro, tentava ganhar mais apoio ao projeto, duramente criticado pela interferência na paisagem praticamente inalterada da orla marítima. Em 1977, o governador Tarcísio Maia assinou o Decreto n.7.237 que declarava de utilidade pública a área e sua destinação específica ao projeto Parque das Dunas /Via Costeira.

O projeto original previa,

Unidades residenciais e complementares ao desenvolvimento da atividade turística, equipamentos e serviços complementares, um centro de convenções e a residência oficial do governador, campings, clubes e colônias de férias, unidades de saúde, recreação, educação, cultura, serviços manuais, padarias, confeitarias, transportes e comunicações e força de segurança (Decreto 7.538/79 apud CRUZ, 2001, p.84)

A ligação entre as praias foi feita por uma extensa avenida com 12 km, ligando Ponta Negra com a Praia do Pinto (SOUZA, 1999, p.315), e na sua margem seriam construídos hotéis, casas de *shows*, restaurantes e centro de convenções. Mas continuavam as manifestações e atos públicos, debates e declarações de movimentos sociais, entidades profissionais e acadêmicas preocupadas com a questão ambiental e o impacto sobre o restante da Mata Atlântica (Parque das Dunas).

Lopes Junior (2000, p.39) ao analisar o impacto de tal projeto em Natal, ressalta a característica de elitização do espaço, envolvendo, os bairros do centro da

⁷³ Praias urbanas, localizadas em bairros com mesmo nome.

⁷⁴ Que viriam a se tornar o Parque das Dunas, área de preservação da flora e fauna nativas.

cidade e Ponta Negra, na região sul⁷⁵, “A ideia inicial, como apontou um ex-secretário estadual de planejamento [...] era a implantação de uma ‘Copacabana’ local, com construções destinadas a moradores com alto poder aquisitivo” (LOPES JUNIOR, 2000, p.39). Os terrenos adjacentes tiveram uma rápida valorização, afetando a favela de Mãe Luiza, localizada na área de intervenção do projeto, que passou, neste momento, a fazer parte da preocupação por parte do poder público que previu uma “urbanização”, ou melhor, um afastamento dessa favela da área a ser elitizada⁷⁶.

O projeto original previa 05 hotéis cinco estrelas, verticalizados, dois prédios públicos e o centro de convenções, além de residências particulares. Logo a proposta foi envolvida por fortes críticas dos ambientalistas e arquitetos locais que viam na intervenção forte dano ao meio ambiente e sua modificação para 23 lotes com previsão de edifícios mais horizontalizados, com no máximo quatro pavimentos. Em 1978 o Governo Federal resolvia, pelo Decreto n.82699, ceder pelo regime de aforamento as terras pertencentes à União para viabilização da Via Costeira (SOUZA, 1999, p.315).

Em março de 1979 o Governo Estadual abriu concorrência pública para escolha da empresa destinada a construir o projeto; na véspera também havia sido contratada a empresa de Burle Marx para planejar o paisagismo da Via, embora tal projeto não tenha sido implantado. Entre as empresas que ganharam concessões e benefícios, figurava a EIT – Empresa Industrial e Técnica S.A, encarregada das obras de infraestrutura (FERREIRA, 1996, p.478).

O modo de viabilização do Projeto Via Costeira foi dirigido pelo estado, por meio da formalização de Unidades Turísticas (previstas em Lei), desapropriação dos terrenos e redação de termos de concessão, além dos financiamentos à iniciativa privada que, desse modo, entrou como aplicador dos recursos públicos. Segundo Rita Cruz (2001, p.88), entre as vantagens conferidas aos empresários, estava o baixo preço

⁷⁵ No próximo sub-capítulo, será analisada a produção habitacional de Ponta Negra, como um espaço de elitização. Lopes Junior (2000, p.39) registra que em 1980 o preço do metro quadrado de solo urbano em Ponta Negra era de U\$ 55,00 contra U\$ 8,00 na periferia pobre da cidade.

⁷⁶ Mãe Luiza foi um símbolo forte na história da urbanização de Natal, sendo a primeira Área Especial de Interesse Social (AEIS) regulamentada, devido ao constante interesse do mercado imobiliário em “expulsar” a população moradora (por meio de compra dos lotes) no intuito de erguer edifícios residenciais.

dos lotes que o governo havia negociado, variando entre US\$ 1,25 a US\$ 5,5 o m² e, rara exceção, no máximo US\$ 21,49 m².

Nesse sentido, pode-se dizer que a Via Costeira só foi viabilizada por meio da vontade política e financeira do governo federal e estadual, naquele momento, no sentido do “Estado-Empresa”. Diz Angela Ferreira que,

La consolidación de la ciudad como lugar de interés turístico, las acciones de “modernización”, estandarizando el paisaje con otros centros, y de valorización del área de las playas al sur de Natal, vinculados a los intereses de los propietarios del suelo y de los promotores, hace germinar otro conflicto que se transforma en una acción organizada contra la forma imperativa de implantación del proyecto de urbanización de la playa de Ponta Negra. (FERREIRA, 1996, p.481)

As empresas promotoras e de construção civil, capitalizadas na década anterior com os conjuntos habitacionais, começam no início dos anos de 1980 a diversificar seus investimentos para outros interesses e o principal deles foi o turismo. Como a Via Costeira, esses incorporadores se interessaram primeiro na construção dos hotéis e, depois, na sua gerência. Ferreira (1996, p.363) registra que do total de empresas identificadas no seu estudo, 45% tinham interesse de investir ou já investiram no setor turístico, principalmente com a administração de hotéis. O projeto turístico Via Costeira foi uma excelente oportunidade para aplicação do capital acumulado pelas empresas de construção civil e promoção imobiliária, como uma nova opção de giro do capital incorporador, concentrando ainda mais o poder econômico em um restrito grupo das construtoras e promotores imobiliários.

O artigo 4º da Lei n.4.972 de 1980 definiu que a EMPROTURN poderia transferir sob a forma de venda ou participação acionária as áreas e imóveis que faziam parte das Unidades Turísticas (48,7 Ha) para empresas privadas interessadas em construir os hotéis. Em 1983 a obra da Via Costeira estava finalizada e os contratos de cessão em andamento.

Diz Keyla Brandão (1993, p.170) que,

O Estado criou todas as condições facilitadoras para promover a acumulação do capital na Via Costeira tais como: normas para

aquisição do terreno, implementação das infraestruturas, subvenções na forma de empréstimos e crédito junto ao BDRN (...) Dessa forma os recursos próprios [dos empresários], em contrapartida dos 80% provenientes de empréstimos.

Tal concentração não tardou em influenciar modificações no projeto original, no sentido de incentivar ainda mais os interesses privados desse grupo. Segundo Itamar de Souza (1999, p.317),

Nas quatro reformulações ocorridas na Via Costeira, desde a sua construção até agora, ficou bem claro que, com exceção de algumas mudanças, (...) a maioria resultou da luta travada pelos grupos empresariais para conquistar uma fatia daquele espaço privilegiado de Natal.

O primeiro hotel foi o Natal Mar Hotel construído em 1984, sendo seguido pelo Barreira Roxa, em 1986. Em 1988 o número de hotéis a serem construídos na Via Costeira foi reduzido para doze, pela Lei 5.826, devido a continuada pressão dos movimentos sociais contra o impacto ambiental. A partir de 1990 mais uma alteração no projeto de Luiz Forte Neto, criando mais três áreas para construção de hotéis e chegando ao final com 19 áreas para a hotelaria. Até 1997 estavam construídos: MarSol Hotel (1986), Vila do Mar (1986), Imirá Plaza (1987), Jacumã Praia Hotel (1987) Parque da Costeira (1990) Porto do Mar (1996), Pirâmide Palace Hotel (1997) e o Ocean Palace (1995). Em 2001 ocorreu a inauguração do Hotel Pestana e em 2005 o *Serhs Natal Grand Hotel*, ambos de grupos internacionais.

Os resultados dos investimentos em turismo começaram a aparecer no início dos anos de 1990, quando a variação de fluxo de passageiros alcançou 158% (Tabela 27) em relação a 1980. Além desse fluxo, aumentou também o número de hóspedes da rede hoteleira que passou de 112,7 mil em 1987 para 222,6 mil em 1994 (SOUZA, 1999, p.334).

Tabela 27 – RN: fluxo de passageiros no aeroporto
Augusto Severo

Ano	Total de embarques e desembarques	Varição (em %)
1980	161.920	-
1985	201.698	24,56
1990	418.226	158,29
1995	415.217	156,43

Fonte: Cruz (2001, p.90)

Assim, o projeto Via Costeira – embora pese os problemas ambientais, a concessão vantajosa de utilização dos lotes e os conflitos urbanísticos – representou um marco positivo ao turismo do Rio Grande do Norte e de Natal ao se transformar na maior zona hoteleira do estado e influenciar a turistificação dos espaços do entorno como em Ponta Negra.

Entretanto, a forma política e social do empresarismo local sempre recolocou – nessas fases – o peso de “articulações não-capitalistas” nas decisões do mercado, isto é, empresários vindos de outros setores econômicos sem tradição com turismo (agricultura, construção civil, comércio e política); estes foram os principais beneficiários das concessões e financiamentos, o que de certa forma não ajudou a formar um ambiente plenamente competitivo e concorrencial para o turismo potiguar que, até hoje, atua no compasso dos investimentos públicos concentrados, seja em obras ou marketing. Esse traço começa a ser modificado a partir de um novo momento do turismo potiguar com o PRODETUR/NE I.

7.4. PRODETUR I E II E IMPACTOS NO TURISMO

Em 1994 o governo estadual do RN elaborou uma proposta de investimentos em turismo para o Pólo Costa das Dunas, particularmente para os municípios de Natal,

Nísia Floresta, Ceará Mirim, Parnamirim e Tibau do Sul. Na segunda etapa do programa foram acrescentados a estes os municípios de São Gonçalo do Amarante e Senador Georgino Avelino (não metropolitano), configurando que todos os municípios litorâneos da RM Natal estão inseridos nas ações prioritárias do PRODETUR-RN na sua primeira e segunda fase.

No início do Programa, o Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo do RN (PDTIS) projetou um crescimento no número de turistas de 587.318 turistas para 1.650.000 turistas em 2002 e ações focadas na reforma e ampliação do Aeroporto Internacional Augusto Severo (em Parnamirim), implantação do centro de visitantes do Parque das Dunas (em Natal), desenvolvimento institucional nos municípios e ao governo estadual, melhoria em estradas de acesso às praias e saneamento ambiental em alguns pontos (Tabela 28). A previsão de investimentos iniciais do PRODETUR I para o RN era de US\$ 47 milhões e foram investidos até o final dessa fase US\$ 41.870.822,00 milhões (quase 90% de utilização).

Tabela 28- Investimentos do PRODETUR RN – Primeira fase no Pólo Costa das Dunas

Ação	Municípios	Valor (em milhões de US\$)	% do total
Saneamento Básico – esgotamento	Natal	5,67	13,56
Plano de manejo e recuperação do Parque das Dunas	Natal	1,45	3,48
Desenvolvimento institucional	Órgão municipais e estaduais	1,98	4,75
Aeroporto	Parnamirim	24,21	57,84
Malha viária	Natal, Parnamirim, Extremoz, Ceará Mirim, Nísia Floresta e Tibau do Sul	8,52	20,37

Fonte: SETUR/PRODETUR, 2002, Avaliação do Prodetur I-RN

O saneamento básico contemplou uma fração do bairro de Ponta Negra (Natal) devido ser este o principal produto turístico identificado no Pólo, além de estar contíguo a Via Costeira e ao Parque das Dunas formando uma estrutura de praias urbanas qualificadas desde a região sul até as praias da região leste. Os investimentos em desenvolvimento institucional (4,75% do total) atuaram de forma concentrada no fortalecimento de algumas unidades executivas do turismo (Secretaria Estadual de Turismo), meio ambiente, abastecimento de água e gestão do território na formulação de Planos Diretores para cinco municípios do Pólo Costa das Dunas, sendo quatro integrantes da RMN (Quadro13).

Projeto	Município	Recurso total US\$	Desembolso final
IDEMA- Controle de atividades poluidoras, diagnóstico ambiental e Macrozoneamento	Estado	236.135,23	18/12/1997
Atualização cartográfica do litoral oriental	Ceará Mirim	94.960,96	12/02/1999
Plano Diretor e Legislação urbanística	Ceará Mirim	85.810,48	29/12/1999
Atualização Cartográfica do litoral oriental	Extremoz	96.557,44	31/12/1999
Plano Diretor e Legislação urbanística	Extremoz	85.550,55	29/12/1999
Atualização Cartográfica do litoral oriental	Nísia Floresta	96.269,42	13/12/1999
Plano Diretor e Legislação urbanística	Nísia Floresta	85.920,52	29/12/1999
Atualização Cartográfica do litoral oriental	Parnamirim	96.942,05	31/12/1999
Plano Diretor e Legislação urbanística	Parnamirim	85.550,55	29/12/1999
Atualização Cartográfica do litoral oriental	Tibau do Sul	96.050,75	31/12/1999
Plano Diretor e Legislação urbanística	Tibau do Sul	85.902,71	29/12/1999

Quadro 13 - Principais Projetos do PRODETUR NE – I para o RN, no componente fortalecimento institucional e políticas territoriais

Fonte: BNB, 2005

O componente “Transportes” absorveu quase 79% dos recursos, 57,84% para reforma e ampliação do aeroporto internacional Augusto Severo e 20,37% para melhoria da acessibilidade às praias da região sul da RM Natal no total de 102,64 Km de estradas litorâneas. No litoral norte, o governo estadual – ainda em 1998 – implantou e melhorou trecho na BR 101 de Natal a Touros (municípios de Natal, Extremoz e Ceará Mirim) mesmo antes do PRODETUR I.

Mas além do PRODETUR não se pode desconsiderar o esforço do próprio governo em realizar obras com recursos próprios ou em parceria com os governos municipal e Federal. Esse esforço foi responsável por mais US\$ 59 milhões, perfazendo entre empréstimos e investimento direto até o ano 2000 o total de US\$ 100.922.754, acompanhado de pequeno aporte de US\$ 3 milhões por parte do BNB em financiamento privado. Assim, o estado possuiu papel preponderante na estruturação das redes básicas de suporte ao desenvolvimento das atividades turísticas pós-2000, estabelecendo uma linha de base fundamental para o turismo potiguar nos anos seguintes.

Tabela 29 - Investimentos em infraestrutura de apoio ao turismo no RN (1995-2000)

Financiamento e aplicação	Valor (em US\$)
PRODETUR I	41.870.822
Outros investimentos realizados pelo governo do RN	59.051.932
Banco do Nordeste para iniciativa privada	3.074.941
Total	103.997.695

Fonte: SETUR, Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável - II

Essa linha de base indica uma avaliação geral do PRODETUR NE I como satisfatória para a RM Natal, mesmo com a concentração dos investimentos urbanos em Natal. A rede viária de deslocamento Natal-norte e Natal-sul permitiu um salto de qualidade na acessibilidade aos destinos turísticos, atraindo investimentos privados em hotelaria (pousadas e hotéis de pequeno porte).

Como um dos resultados desses investimentos está a ampliação do fluxo de passageiros que chegaram de avião no RN entre 1995 e 2000 (figura 16) com variação positiva de 47% no período. Em 1995 o aeroporto internacional Augusto Severo recebia apenas um voo *charter* semanal e em 2000 foram 08 vôos por semana vindos da Europa (Espanha, Portugal, Suécia, Dinamarca, Holanda e Itália) e da América Latina (Argentina e Chile). O número de UHs passou de 4.803 em 1995 para 9.085 em 2000, com acréscimo da receita turística e do total de turistas (crescimento de 18%). Entre 2002 e 2007, o fluxo de hóspedes na rede hoteleira passou de 370 mil para 518 mil, tanto de turistas nacionais quanto estrangeiros (Tabela 30).

Tabela 30 – Natal: fluxo de hóspedes na rede hoteleira

Turistas	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BRASILEIROS	326.818	307.605	355.924	402.828	432.833	443.019
ESTRANGEIROS	43.361	62.057	82.939	100.066	85.566	75.148
TOTAL	370.179	369.662	438.863	502.894	518.399	518.167

Fonte: Secretaria Estadual de Turismo do RN, 2008.

Tais indicadores positivos estimularam o governo do estado a voltar a contrair novos empréstimos ao PRODETUR após a primeira fase. Para o PRODETUR II, o BID e o BNB escolheram a Bahia, Sergipe e Rio Grande do Norte como amostras para a redefinição dos parâmetros de investimentos, exigindo a formulação de novo PDITS cujo objetivo central era completar e complementar a primeira fase do Programa. O total de investimentos previsto na segunda fase foi de US\$ 54 milhões, sendo que até 2009 apenas 45,83% havia sido finalizada e 54,17% estavam a realizar ou em andamento (Apêndice A).

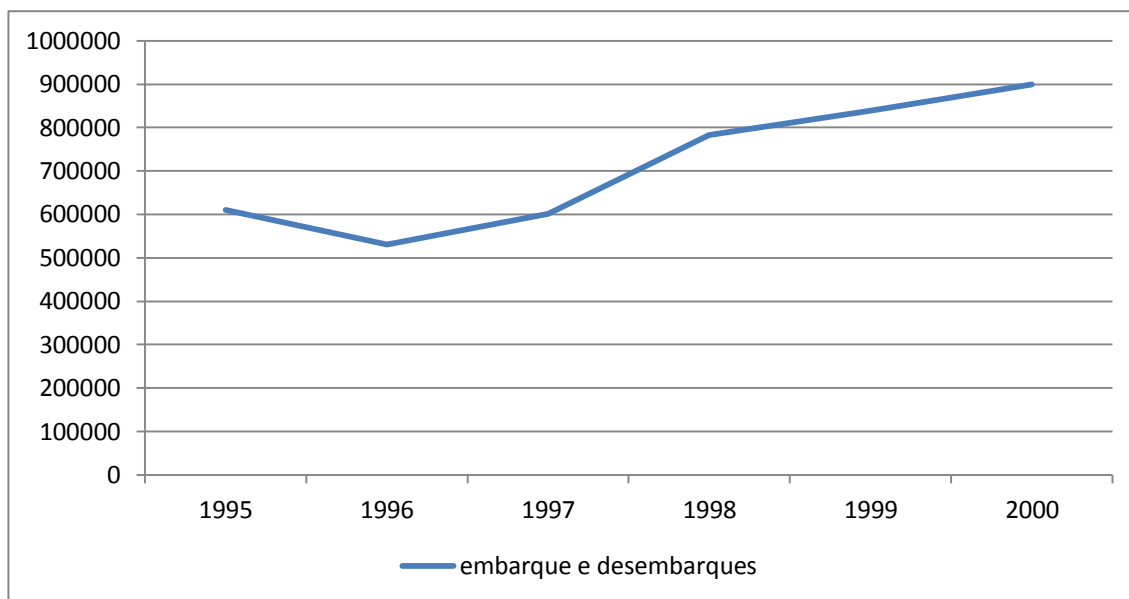


Figura 16 - Aeroporto Internacional Augusto Severo: total de embarques e desembarques (1995 a 2000).

Fonte: INFRAERO, Série Histórica.

Tabela 31 - PRODETUR RN-II valor dos investimentos e situação atual (2009)

Situação	Valor (em mil US\$)	%
Não Realizada	25.155,00	45,83
Realizada ou em Realização (várias fontes)	29.728,00	54,17
TOTAL	54.883,00	100

FONTE: Secretaria Estadual de Turismo do RN. PRODETUR/RN

O componente Fortalecimento Institucional respondeu por 20,97% do investimento total, sendo que deste apenas 25,09% foram realizados (parcial ou completamente). Ainda neste componente as ações que mais se efetivaram, financiadas pelo PRODETUR, foram a elaboração dos planos diretores, a sinalização turística e a capacitação de alguns técnicos municipais; com recursos advindos de outras fontes foi realizada o plano de manejo da APA de Jenipabú (município de Extremoz), treinamento de técnicos do IDEMA e alguns projetos urbanos em Natal. O

componente planejamento, capacitação e infraestrutura respondeu por 72,83% do total. Foram realizados projetos executivos de drenagem, saneamento e esgotamento sanitário em Natal, capacitação de mão de obra, gestão do turismo, obras viárias na região sul e obras de saneamento em Natal, Extremoz, Nisia Floresta e Tibau do Sul. O componente de promoção e investimento privado não conseguiu efetivar os projetos previstos. Dentre as ações que não foram completadas pelo PRODETUR I, destaca-se a não execução do projeto de fortalecimento da gestão municipal, o que agravou a deficiência nessa área, constituindo um empecilho ao desenvolvimento do turismo nos municípios.

O subcomponente de água e saneamento também foi pouco executado, embora em 2009 tenham se iniciado as obras de esgotamento sanitário das praias de Cotovelo e Pirangi (município de Parnamirim). Alguns outros municípios que possuem sistema autônomo conseguiram recursos de investimento em outras fontes, como no caso de Extremoz. Dentre as obras do subcomponente de infraestrutura, a primeira a ser concluída foi a reforma e ampliação do Centro de Convenções de Natal, com objetivo de fomentar uma maior captação de eventos, movimentando o fluxo turístico do Estado.

O Plano de Ação do PDITS previa também a complementação da malha viária do litoral sul (Rota do Sol), na região do entorno da Lagoa de Guaraíras, em Nísia Floresta/ Arêz, em pequenos trechos interligando RN 061/RN 003 - Arez/ Piau/ Estivas; Barretas/ Senador Georgino Avelino; que não foram executados. Com recursos próprios do governo estadual foi finalizada em 2009 a duplicação da Via Costeira. Além desses acessos, encontram-se em obras os trechos rodoviários de Tibau do Sul/ Pipa; o Anel Viário de Pipa e o acostamento Tibau do Sul/ Goianinha.

Assim, como efeito territorial decorrente dos investimentos do PRODETUR I e II no território litorâneo da RMN, destaca-se o padrão diferenciado das inversões em planos, programas, projetos e obras no litoral sul (Natal-Parnamirim-Nisia Floresta) do litoral norte (Natal-Extremoz-Ceará Mirim), sendo que neste as ações do PRODETUR I não chegaram a criar uma pressão especulativa imobiliária na mesma intensidade do que ocorreu em Ponta Negra e litoral sul.

Outro efeito das ações do PRODETUR I e II dá-se na ampliação da capacidade hoteleira da RMN, não apenas em Natal, e em outros pontos do Pólo Costa das Dunas (litoral sul e norte). Em 1995 existiam na RMN 4.543 Unidades Hoteleiras (UHs) sendo que deste total, 92,80% estavam localizadas em Natal; em 2000 ocorre uma menor concentração de UHs em Natal que possuía 83,6% das UHs.

Tabela 32 - Pólo Costa das Dunas – meios de hospedagem e leitos (2009)

Municípios	Nº de MHs	Nº de Uhs	Nº de Leitos
Arez	1	2	4
Baía Formosa	6	60	174
Ceará-Mirim*	11	91	240
Extremoz*	03	366	1.098
Natal*	197	9.021	26.106
Nísia Floresta*	9	324	372
Parnamirim*	7	254	853
Pedra Grande	2	21	50
São Gonçalo do Amarante*	-	-	-
Senador Georgino Avelino*	-	-	-
Canguaretama	10	122	371
Tibau do Sul	83	1.751	5.082
São José de Mipibu*	5	97	500
São Miguel do Gostoso	10	87	203
TOTAL	344	12.196	35.053

Fonte: START Consultoria e Pesquisa. PDITS (2009)

*município metropolitano

Considerando a Tabela 32, esse número em Natal volta a subir para 89,7% em relação a RMN e 73,96% em relação ao Pólo Costa das Dunas como um todo, indicando ainda uma grande concentração dos hotéis e pousadas no pólo, mas também uma maior oferta hoteleira nos municípios litorâneos, notadamente naqueles localizados no litoral sul do RN.

Em relação aos turistas que se hospedam nessas UHs, a quase totalidade da demanda internacional para Natal advém da Europa de países Portugal, Itália,

Espanha, Holanda, além da América Latina (Argentina). Os portugueses ainda são os turistas que mais chegam a Natal, seguidos por italianos e espanhóis. A Espanha, que em 2006 chegou a ocupar a segunda colocação entre os países emissores de turistas, apresentou um decréscimo em 2007 e se manteve relativamente estável em 2008 (START, PDITS, 2009). Em se tratando dos turistas nacionais, os Estados de São Paulo e Pernambuco nos últimos três anos têm se revezado na liderança, vindo logo atrás a Paraíba. Rio de Janeiro e Ceará possuem participação bastante próxima, com vantagem para este último.

Assim, a partir dos dados disponíveis para o PRODETUR I e II, pode-se afirmar que esse Programa representou um marco ao turismo potiguar em uma nova escala de abrangência diferindo do padrão anterior de concentração em Natal (Via Costeira). Embora o peso do pólo Natal no turismo ainda seja muito determinante, alterações na rede hoteleira e diversificação da oferta turística, permitiram a instalação de novas práticas turísticas em diversos pontos do litoral sul e norte, com suas especificidades. No item seguinte, será possível caracterizar a dimensão territorial da Região Metropolitana e sua dinâmica socioeconômica que conjuntamente com a infraestrutura turística implantada possibilita maior expressividade territorial dos efeitos acumulados do PRODETUR NE, pós-2002.

CAPÍTULO 08. REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL: uma metrópole em formação

Na década de 80 do século passado, a crise na economia brasileira veio acompanhada da esperança renovada quanto aos rumos da democratização política, principalmente após a Constituição de 1988, fortalecendo os entes estaduais e municipais. Por um período de adaptação, o debate sobre as Regiões Metropolitanas teve certa “involução” sombreada pelo recente “localismo” fiscal e administrativo nas principais cidades brasileiras.

Entretanto, um cenário novo descortinou-se na década de 90, onde o “localismo” cada vez mais representava uma carga de novas atribuições aos municípios mais desenvolvidos, principalmente pressionados pelos municípios vizinhos. O debate metropolitano, então, tornou-se fundamental. Das tradicionais 09 RMs da década de 1970, o Brasil já apresentava 26 RMs, 37 Aglomerações urbanas não-metropolitanas e 60 cidades com mais de 100 mil habitantes (DAVIDOVICH, 2004, p.202).

Diane Motta aponta que em termos de hierarquia (2004, p.129) a nova “configuração da rede urbana do país compreende 111 centros urbanos, comandados por 13 metrópoles. Esses centros reúnem 440 municípios e concentram mais da metade da população brasileira [...]”. Nesse sentido, em todas as regiões geográficas do país, persiste o modelo polarizador entre centro-periferia, definindo não apenas uma hierarquia de tamanho populacional, mas, sobretudo, acirrando as desigualdades sócio-espaciais.

Esse aumento da população em cidades médias, pressionadas por processos de conurbação e transbordamento urbano, fez surgir não mais uma periferia urbana mas uma periferia metropolitana: a capital como centralidade (embora repleta de problemas sociais) e os municípios integrantes com índices menores de desenvolvimento. Se nas RMs mais antigas este fenômeno, na última década, foi amenizado pelas chamadas “deseconomias de aglomeração” dos grandes centros, nas RMs mais recentes, sobretudo nordestinas, é pujante.

O Nordeste apresentou crescimento de pequenos núcleos rurais, forte migração campo-cidade, elevada primazia e uma tipologia pouco estruturada. Tal situação é característica importante dessa estrutura urbana, que apresenta os indicadores sociais de renda,

alfabetização e acesso aos serviços urbanos mais críticos de toda a rede urbana nacional (MOTTA, 2004, p.113).

Embora o IPEA (2002, p.102) reconheça significativo aumento populacional em determinados centros nordestinos e uma certa diferenciação, ressalta a fragilidade na rede urbana da Região, assim como desequilíbrios na produção e distribuição de bens e serviços.

As chamadas novas territorialidades são formadas no Nordeste especialmente por localidades que despontam pela grande potencialidade de crescimento de atividades voltadas para o turismo cultural, lazer e ecoturismo, com a ampliação da rede hoteleira e do sistema viário. [...] para tanto, políticas governamentais vêm sendo formuladas e/ou implementadas [...] sobretudo , da ampliação da rede hoteleira e do sistema viário (IPEA, 2002, p.103).

Entretanto, essas novas territorialidades teimam em manter um mesmo padrão de distribuição territorial: litorânea, próximas a capital do estado, conforme processo anterior de ocupação do espaço. Esse fato, pode ser melhor visualizado quando ainda se observa a grande influência de Recife sobre estados como Paraíba, Rio Grande do Norte e centros metropolitanos como Natal e Maceió.

Com a tendência da conformação de novas territorialidades [...] assim como em razão da ausência de uma política urbana que compense os desequilíbrios observados na rede urbana e na sociedade nordestinas, é evidente que ocorrerá um reforço no cinturão litorâneo de cidades (IPEA, 2002, p.108)

É justamente neste “velho-novo” espaço territorial das recentes metrópoles nordestinas (Natal e Maceió, principalmente), que processos econômicos de grande impacto, como o turismo, irão apontar para dois caminhos básicos: o reforço da idéia de centralidade dos núcleos principais e a criação de sub-centros em zona litorânea, voltada não para atividades diversificadas, mas sim para implantação de espaços turísticos. Subcentralidades ativas ao mercado imobiliário e pela presença de equipamentos e infraestrutura turística, que poderão reforçar ou dualizar com o núcleo metropolitano a depender das tendências de sua estruturação fisicoterritorial e pelo papel na gestão das políticas públicas nos municípios integrantes.

A delimitação tipológica proposta por Carlos Mattos (2004), ao abordar as linhas gerais da metropolização na América Latina, permite visualizar os processos de formação metropolitana contemporânea ao mesmo tempo em que aponta os limites de sua generalização em relação a contextos específicos como, por exemplo, nas diferentes metrópoles nordestinas. Segundo Mattos (2004, p.171), as dinâmicas sociais e econômicas impostas pela mundialização do capital geraram, na cidade, uma polarização social (estratificação social e estrutura urbana com níveis de segregação) e uma metropolização expandida (dilatação contínua do território, periurbanização difusa e formação de novos subcentros alargando o alcance do urbano sobre o rural). A metropolização envolve a diminuição demográfica das áreas centrais e crescimento das bordas periurbanas, policentrismo da estrutura e do funcionamento da metrópole, difusão dos modos de vida urbana nas áreas intersticiais do periurbano e proliferação dos equipamentos urbanos pela região (MATTOS, 2004, p.179).

A Região Metropolitana de Natal está inserida nesse recente processo de crescimento (institucional e físicoterritorial) das metrópoles nordestinas, embora com diferenças em relação a proposta de Mattos. O conjunto disperso dessa especificidade confere ao município pólo de Natal um ponto de centralidade econômica, estando em desarmonia com os outros municípios integrantes. Não se percebe inovações importantes na realocação do capital produtivo (industrial ou agropecuário) que denote a formação de um setor econômico distinto pressionando essa transformação; também não é possível caracterizar um policentrismo, na medida em que as sedes municipais ainda não estabeleceram campos de força econômica que rivalizassem com o pólo Natal. Entretanto, na periferia dessa centralidade surgem indícios de formação de novos espaços ocupados (em área litorânea e não litorânea), descolados no núcleo central, onde outros processos de produção socioespacial indicam o estabelecimento de novas dinâmicas de transformação do solo rural em urbano, realocação de equipamentos urbanos (verticalização, condomínios, hotéis, centros de lazer, etc.). Quais elementos socioeconômicos estariam respondendo pelo crescimento da manha metropolitana em diferentes direções e intensidades?

Dessa forma, as especificidades do modelo metropolitano da RMN encaminham a um processo de inovação da dinâmica de expansão urbana pela metrópole, com intensificação do adensamento e novas relações das sedes com as

periferias, estabelecendo não uma área de clara conurbação, mas sim, uma mancha “transbordamento” e fragmentação do espaço metropolitano, onde problemas de ordem socioespacial são freqüentes e persistentes.

Assim, este capítulo possui o objetivo de entender de forma geral os principais elementos (físicos, econômicos e institucionais) que configuraram a atual mancha urbana da RMN e indicar, na sequência, os fatores de inovação relacionando especificamente às áreas litorâneas da metrópole.

8.1. DINÂMICA TERRITORIAL

No século XIX as sedes municipais do litoral oriental do RN eram pequenas aglomerações entorno de uma praça central e Igreja. A paisagem descrita por Henry Koster é totalmente dominada pela natureza, plantações, engenhos e vilas pouco habitadas. Mesmo de Natal o autor afirma: “Um estrangeiro que, por acaso, venha desembarcar nessa costa do Brasil, teria uma opinião desagradável do estado da população nesse país, porque, se lugares como esse são chamados de cidades, como seriam as vilas e aldeias” (KOSTER, 2002, p.158). Todas as sedes municipais, com exceção de Natal, foram fundadas em áreas geograficamente centrais, longe da costa, em razão da necessidade de aproveitar as terras litorâneas, úmidas e férteis, para a cana de açúcar e garantir a segurança dos núcleos principais. A economia desse território era eminentemente agrícola: cana de açúcar, pecuária de corte e leite (em pequena escala) e agricultura de subsistência; contava trezentos moradores em Nísia Floresta e “duzentas almas” em São José do Mipibú. Natal, nessa mesma época, possuía pouco mais de seiscentos habitantes (KOSTER, 2002, p.159).

Duzentos anos depois, as transformações econômicas e sociais em Natal, e no espaço litorâneo oriental do RN, até meados da década de 80 do século passado estavam ainda basicamente concentradas em alguns pontos específicos. No caso de Natal, seu eixo principal de comércio e serviços se constituía nas Av. Hermes da Fonseca e Senador Salgado Filho, direção centro antigo até Ponta Negra. As praias urbanas já estavam fortemente valorizadas pela elite local e, com o projeto Via

Costeira, pelo turismo. A periferia norte e oeste consolidavam-se como áreas carentes de infraestrutura e serviços públicos, fortalecendo os espaços de pobreza.

Nos municípios vizinhos, as sedes municipais estavam localizadas distantes da linha de praia, cercadas por uma extensa zona rural. Tais sedes eram integradas a Natal por malha viária radial, com entroncamentos rodoviários importantes como na BR -101, BR – 226 BR – 304, além das rodovias estaduais de ligação entre as sedes e os distritos na zona rural. As praias eram distritos de pescadores e agricultores, além das casas de veraneio construídas por natalenses e ocupadas poucos meses ao ano.

As figuras 17 e 18, correspondem a restituição de imagens de satélite nos anos de 1970 e 1980 para o território que, hoje, corresponde a Região Metropolitana de Natal. A mancha urbana está assinalada e pode-se observar o preso de expansão de Natal, no sentido centro-sul e centro-norte, ressaltando as grandes áreas de proteção ambiental (dez ao todo), legalmente impedidas de ocupação na década de 1990. Entretanto, a urbanização nas sedes dos demais municípios é mais lenta, pontos concentrados de dinâmica socioespacial, apenas fracamente relacionados entre si por atividades rurais ou pelo movimento pendular das sedes para Natal.

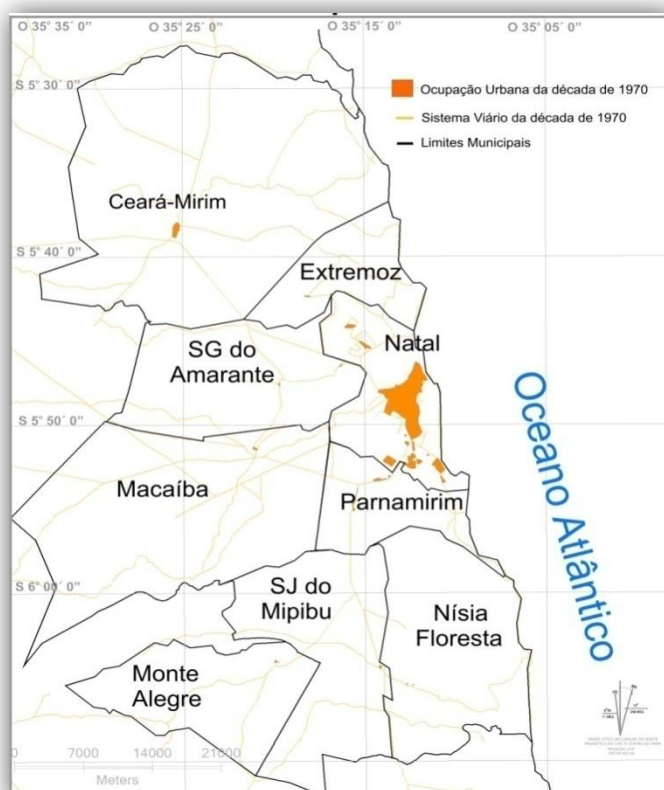


Figura 17 - RMN – Mancha urbana em 1970

Fonte: Governo do RN. Plano Estratégico da RMN. Volume III
Nota: não inclui o município de Vera Cruz

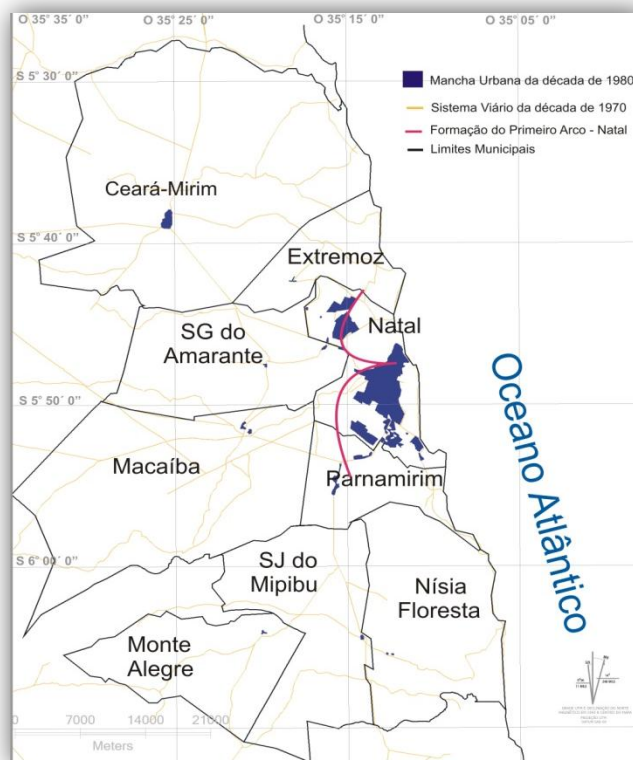


Figura 18 – RMN: Mancha urbana em 1980

Fonte: Governo do RN. Plano Estratégico da RMN. Volume III

Nota: não inclui o município de Vera Cruz

Tabela 33 - RMN - Crescimento populacional por município (1991-2000)

Municípios*	1991	2000	Tx. Crescimento anual (1991 -2000) em %
Ceará Mirim	52157	62424	2,0
Extremoz	14941	19572	3,10
Macaíba	43450	54883	2,70
Monte Alegre	15871	18874	1,94
Natal	606887	712317	1,80
Nísia Floresta	13934	19040	3,60
Parnamirim	63312	124690	7,90
São Gonçalo do Amarante	45461	69435	4,90
São José do Mipibú	28151	34912	2,40

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, Censo 1991 e Censo 2000)

Nota: elaborado pelo autor

*Exclui Vera Cruz

Esses nove municípios já perfaziam 884 mil habitantes em 1991 e 1,1 milhão habitantes em 2000 dos quais 63,8% vivem em Natal – pólo metropolitano e capital do estado do Rio Grande do Norte - RN. O total de população da RMN corresponde em 2000 a 40,27% da população do RN e 5,12% da área territorial do estado, sendo Natal o município com maior contingente (71,19%), seguido de longe por Parnamirim (9,35%). Tais transformações demográficas representam uma mudança no padrão de crescimento de Natal que, na ausência de grandes áreas vazias, passa a transbordar sua mancha urbana para os municípios vizinhos.

Entretanto, é importante compreender a configuração urbana desse crescimento da RMN no sentido de identificar a relação urbano-rural dos municípios em relação ao pólo de Natal. Um indicador utilizado pode ser a densidade demográfica, que esclarece a concentração de população em um determinado território. Nessa perspectiva destacam-se Natal com 4.182,72 Hab/Km², Parnamirim em seguida com 1.037,35 Hab/Km² e São Gonçalo do Amarante com 276,29 Hab/Km²; todos os outros seis municípios apresentam densidades demográficas abaixo dos 250 Hab/Km² o que significa uma concentração populacional muito intensa em setores da área metropolitana como em São Gonçalo do Amarante (ao norte de Natal) e Parnamirim (ao sul de Natal) conformando uma mancha urbana contínua, ora com características de conurbação, ora com características de transbordamento.

No restante dos seis municípios, a configuração dessa mancha urbana é diferenciada. As sedes municipais, historicamente fundadas nos séculos XVIII e XIX (com exceção dos municípios desmembrados no século XX), mantêm uma relação de relativo isolamento, conectadas por vias secundárias, pavimentadas apenas recentemente, e tendo como sua periferia direta um amplo espaço rural: distritos, fazendas, assentamentos rurais, produção de subsistência e atividades de monocultura.

Um dos resultados sócio-econômicos dessa relação Rural-Urbano é a forte presença da pobreza nos municípios aglomerados à Natal, principalmente os que detêm maior parcela de população rural. Cerca de 16% da população da RMN (RIO GRANDE DO NORTE, 2006, p.40) viviam em condição de indigência, com destaque para Ceará Mirim (35%) e Monte Alegre (44,6%); 3/5 da população de Nísia Floresta, Monte

Alegre, Ceará Mirim e São José do Mipibú estão em situação de pobreza e a concentração de renda (renda média dos 10% mais ricos em relação aos 40% mais pobres) é de 26,7% (RIO GRANDE DO NORTE, 2006, p.40)

A partir das considerações acima, o cenário geral sócioeconômico da RMN encontra na formação territorial da área metropolitana de Natal, uma relação dos níveis de integração dos municípios ao pólo de Natal⁷⁷. É relativamente recente a percepção da existência de integração entre os municípios, seja do ponto de vista da continuidade da mancha urbana seja no aspecto funcional. Considerando a integração regional, Ceará Mirim, Nísia Floresta e São José do Mipibu possuem baixo nível em relação ao pólo (Natal); Extremoz e Macaíba apresentam uma média integração, com presença de fluxos mais significativos de comércio, serviços e mão-de-obra. São Gonçalo do Amarante possui alta integração e Parnamirim é o único com muito alta integração a Natal (CLEMENTINO, 2005).

Tais níveis de integração são acompanhados de desigualdades sociais na mesma intensidade. Estudos desenvolvidos pelo Núcleo Observatório das Metrôpoles – Natal (CLEMENTINO; PESSOA, 2009) demonstram que os municípios de Parnamirim e São Gonçalo do Amarante possuem melhores variáveis sociais. Diz Clementino & Pessoa que,

Numa síntese geral da realidade socioeconômica da Região Metropolitana de Natal, seria possível afirmar que há processos de segmentação socioespacial e de exclusão social desencadeados por essa segregação socioespacial revelados pela situação de pobreza que se faz presente em toda a região. (CLEMENTINO; PESSOA, 2009, p.84)

Outro aspecto importante na formação territorial da área metropolitana é a relação entre sede dos municípios e o litoral. Dos nove municípios, cinco possuem faixa costeira; até recentemente, as sedes municipais possuíam frágeis relações com essa faixa de praia, mesmo no caso Natal. Só no pós-guerra, o hábito de ir à praia como lazer se difundiu; primeiramente nas praias consideradas periféricas em Natal (Ponta Negra e Redinha), depois com a construção de casas de veraneio. A expansão

⁷⁷ Compõem os indicadores de Integração Metropolitana a Taxa Média de Crescimento Populacional, Densidade Demográfica, Movimento Pendular e Emprego Não Agrícola. Para maior compreensão da Integração Metropolitana de Natal ver Clementino (2005).

urbana de Natal nos anos de 1950 e 1960 ocorreu pela abertura de loteamentos privados, configurando um mercado de terras; nos anos de 1970 e 1980, a política habitacional do SNH/BNH construiu aproximadamente 50 mil unidades em Natal, consolidando um município 100% urbano, na definição do IBGE em 1980. Tal processo incorporou as casas de veraneio, dos anos de 1950 e 1960, na malha urbana da cidade, levando a criação de um segundo núcleo de veraneio nas praias dos municípios de Parnamirim e Nísia Floresta.

O espaço geográfico da Região Metropolitana foi constituído de fragmentos urbanos, notadamente das sedes dos municípios isolados por uma faixa de terra rural. Mesmo Parnamirim, segundo em população na RMN, só apresentou maior crescimento nos anos de 1980. A implantação de Distritos Industriais – financiados pela SUDENE – tanto na região norte quanto na região sul de Natal, a construção de conjuntos habitacionais na periferia de Natal e melhoria nos principais acessos viários, permitiram uma maior integração entre Natal e Parnamirim e Natal e São Gonçalo do Amarante.

Até 1970 os aglomerados praianos eram ocupados por pequenas vilas de pescadores, sem arruamento definido ou infra-estrutura urbana. Nos anos de 1980, um processo contínuo de ocupação da faixa litorânea, seja por loteamentos seja pela transformação das antigas casas de pescadores, estruturou um espaço de lazer das famílias de classe média de Natal. Às sedes municipais, cabia a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, pois não havia planos diretores ou códigos de obras para ordenar essa ocupação do litoral. Completamente dissociada da sede, as faixas de terras litorâneas eram mais integradas à Natal, devido a origem dos seus ocupantes sazonais (notadamente de dezembro a fevereiro) e pela dinâmica do preço do solo, dos serviços e comércio. Pela primeira vez as terras litorâneas apresentavam valorização econômica, motivada pelas construções de casas de veraneio e especulação fundiária, embora voltada para um consumidor morador de Natal.

Nos anos de 1990, os investimentos em turismo, notadamente pelo PRODETUR, permitiram melhoria na infra-estrutura viária ao sul de Natal integrando Parnamirim e Nísia Floresta. Esse eixo viário foi fundamental para o acesso as praias do litoral sul da RMN, e para as novas dinâmicas turísticas e imobiliárias, configurando um

segundo momento na relação sede-periferia litorânea. Esse novo momento permitiu modificar o padrão de relacionamento entre o pólo Natal e os distritos litorâneos, sem necessariamente contar com a mediação ou a integração funcional da sede. Uma linha costeira de urbanização já aparece estruturada na restituição da imagem de satélite em 2000, conforme Figura 19.

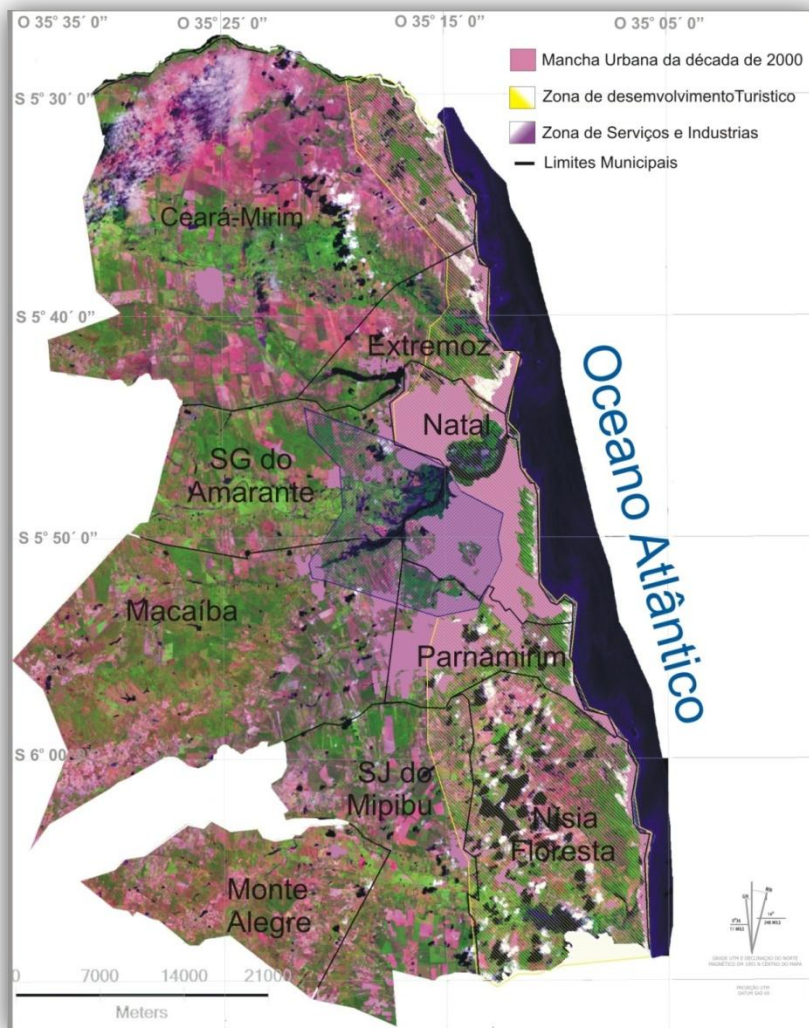


Figura 19 – RMN: Mancha urbana da RMN com sinalização das macroareas de turismo e comércio e serviços

Fonte: Governo do RN. Plano Estratégico da RMN. Volume III

Nota1: restituição elaborada pelo INPE para o Núcleo Natal do Observatório das Metrôpoles.

Nota2: não inclui o município de Vera Cruz

8.2. DELIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA E SOCIOECONÔMICA

O Governo do Estado do RN, em 1997, por meio da Lei Complementar n.152, instituiu a primeira composição formal da Região Metropolitana de Natal com seis municípios, sendo eles Natal (capital e pólo metropolitano), Parnamirim São Gonçalo do Amarante, Ceará Mirim, Macaíba e Extremoz.

Em 2002 a Lei Complementar n.221 amplia de seis para oito o número de municípios, com a inclusão de Nísia Floresta e São José do Mipibú. Essa composição, pelo Censo/IBGE de 2000, perfazia 1.097.273 habitantes, com Natal perdendo um pouco sua importância populacional metropolitana (64%) e Parnamirim apresentando aumento expressivo, em relação a 1991, com taxa de crescimento de 49% na década. Em 2005 a Lei Complementar n.315 altera novamente a composição municipal da RMN, passando a contar com nove a partir da inclusão do município de Monte Alegre; finalmente em 2009 a RMN alcança seu 10º integrante, com a entrada de Vera Cruz, pela Lei Complementar 391 de 22 de julho de 2009⁷⁸.

Os critérios estaduais de criação e formação de regiões metropolitanas são dados pela Lei Complementar n.119 de 04 de janeiro de 1994 que estabelece no seu artigo 5º os fatores responsáveis pela formalização da metrópole como sendo o agrupamento de municípios contíguos com expressiva densidade demográfica, a troca intensa de relações econômicas e sociais, grau elevado de urbanização contínua entre os municípios e especialização funcional de serviços e comodidades. A primeira formação de seis municípios conformava uma tentativa de atender ao dispositivo legal, principalmente na formação da chamada “grande Natal”, isto é, transbordamentos urbanos no sentido sul (Parnamirim), Oeste (Macaíba) e Norte (São Gonçalo do Amarante e Extremoz). Esses três municípios (e mais Natal) já apresentavam em 1997 problemáticas relativas a saúde, educação e transportes que exigiam ações comuns relacionadas ao peso populacional de Natal e sua interferência na borda externa desses municípios.

⁷⁸ A justificativa do Deputado Estadual Arlindo Dantas – autor da proposta de inclusão de Vera Cruz – revela a falta de argumentos técnicos utilizados para definir essa inclusão. Disse o Deputado que “assim como Monte Alegre e São José do Mipibú, Vera Cruz fica muito próximo de Natal, então porque deixá-lo de fora?” Cf. em <<http://www.veracruzrn.net/grandenatal.html>> acessado em 02 de março de 2010.

As ligações sociais e econômicas – conforme a Lei Complementar n.119 exige – ainda eram tênues para justificar a inserção dos municípios de Nísia Floresta e São José do Mipibú que passaram a integrar a RMN mais pelo peso político do que pelos dados técnicos verificados em 2002. Portanto a composição da RMN mal estava formada em 1997 e começou a ser ampliada, esgarçada em mais quatro municípios, sendo os últimos (Monte Alegre e Vera Cruz) sem ligação física, populacional ou dinâmica econômica com o pólo de Natal. Além disso, as dificuldades no processo de implementação de uma gestão metropolitana se mostraram mais tenazes que os esforços de ampliação geográfica. As instâncias de participação social, controle e financiamento pouco se efetivaram em resultados concretos no campo das políticas públicas. O resultado é a pouca observação pela parte legislativa dos instrumentos de integração metropolitana, sendo que as questões envolvidas com o planejamento integrado e setorial (lixo, água, esgotamento sanitário, transportes coletivos) permanecem em aberto, com algumas poucas modificações (GOVERNO DO RN, 2006, p.185).

Assim, neste trabalho definimos por não envolver o município de Vera Cruz na análise dos dados comparativos, basicamente pelo fato de sua inclusão ter ocorrido em julho de 2009, mesmo que decorrente de arranjos políticos, sem relações econômicas ou físicoterritoriais com o restante da RMN, e pela formulação do banco de dados e imagens processadas pelo Observatório das Metrôpoles para os nove municípios, além das análises já existentes na ocasião da Lei Complementar 391/99.

Essa exclusão de Vera Cruz no trabalho não compromete o estudo do imobiliário-turístico, pois também não foi identificado qualquer projeto ou dinâmica atinente ao tema neste município.

Caracterização socioeconômica

O setor econômico mais relevante para a RMN é formado pelo conjunto de atividades de prestação de serviços (públicos e privados) responsável, em 2007, por aproximadamente 67,34% do Valor Agregado Bruto (VAB), sendo seguido pelo setor

industrial com 16,81%, impostos sobre produtos líquidos de subsídios (14,37%) e agropecuário (1,49%).

Natal domina essa estrutura produtiva com 69% do total do PIB metropolitano, principalmente no setor de serviços (74,64% do total). Parte do peso de Natal na categoria serviços é explicada pela forte presença do setor administrativo (Federal e Estadual) que se localiza na cidade, além do comércio atacadista e de varejo (tradicional e moderno). O segundo município mais importante da RMN é Parnamirim com 14,59% do setor industrial e 11,60% do setor de serviços. Em relação ao setor agropecuário os destaques são os municípios de Ceará Mirim, Macaíba e São José do Mipibú, contribuindo com aproximadamente 44% do VAB agropecuário total.

Tabela 34- Região Metropolitana de Natal: Valor Adicionado Bruto (2007)

Município	Valor Adicionado Bruto (em mil reais)				
	Agropecuária	Indústria	Serviços	Impostos	PIB a preços correntes
Natal	13.286	1.015.057	5.836.605	1.157.926	8.022.874
Parnamirim	17.883	284840	907066	193158	1.402.947
São Gonçalo do Amarante	15.680	221.064	267.627	108.358	612.729
São José do Mipibu	26.964	16.231	112.852	18.001	174.048
Nisia Floresta	16.129	11.084	65.581	8.897	101.691
Monte Alegre	10.766	5.942	50.714	6.083	73.054
Extremoz	11.776	169.317	92.487	57.763	331.343
Macaíba	22.092	200.824	261.604	91.590	576.110
Ceará Mirim	30.812	24.426	198.663	22.960	276.861
Total	173.053	1.951.676	7.819.206	1.668.178	11.611.663

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais (2007)

* exclui município de Vera Cruz

Tabela 35- Região Metropolitana de Natal: Valor Adicionado Bruto (2007)

Município	Valor Adicionado Bruto (em%)				
	Agropecuária	Indústria	Serviços	Impostos	PIB a preços correntes
Natal	7,68	52,01	74,64	69,41	69,09
Parnamirim	10,33	14,59	11,60	11,58	12,08
São G. do Amarante	9,06	11,33	3,42	6,50	5,28
São José do Mipibu	15,58	0,83	1,44	1,08	1,50
Nisia Floresta	9,32	0,57	0,84	0,53	0,88
Monte Alegre	6,22	0,30	0,65	0,36	0,63
Extremoz	6,80	8,68	1,18	3,46	2,85
Macaíba	12,77	10,29	3,35	5,49	4,96
Ceará Mirim	17,80	1,25	2,54	1,38	2,38
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais (2007)

*exclui município de Vera Cruz

Do ponto de vista das cadeias produtivas do Rio Grande do Norte, a RMN representa aproximadamente 50% de todo o Valor Adicionado Bruto (VAB) sendo que Natal sozinho responde por 34% do VAB. Essa estrutura de poder econômico está baseada em cadeias do varejo moderno e comércio exterior, concentração das atividades turísticas (meios de hospedagem e gastos), construção civil em franca expansão pela metrópole, concentração na borda externa de Natal das atividades de transformação industrial, alimentos e bebidas, além das principais faculdades, universidades e escolas técnicas do estado. As atividades agrícolas possuem pouca expressividade produtiva, em relação ao PIB total, basicamente no cultivo da cana-de-açúcar, coco, na carcinicultura (localizada no estuário do Rio Potengi, nas lagoas e restingas do litoral) e algumas outras culturas como milho, feijão, banana e frutas.

Em relação ao emprego formal, a RMN concentra 16,6% no setor industrial com destaque maior para Macaíba (58%) e menor para Monte Alegre (4,0%), o que se deve a instalação do Distrito Industrial (pelo governo do estado) na periferia de Macaíba há alguns anos (CLEMENTINO; SILVA; PEREIRA 2009, p.35).

Em relação a apropriação da renda, o quadro da última década (1991-2000) revela uma dinâmica de crescimento desigualmente distribuído na RMN, com maiores elevações nas classes mais ricas. Mas de modo geral, no ano 2000, os dados censitários revelam um incremento de renda *per capita* embora Nísia Floresta (com 19,2%) e São José do Mipibú (com 30,6%) tenham apresentado *performance* inferior. Entretanto, se observa conforme Tabela 36 a razão entre os mais ricos e mais pobres ver-se-á que ocorreu um aumento da desigualdade de renda em quase todos os municípios (exceção Nísia Floresta).

Esse indicador revela que o crescimento absoluto e relativo do PIB municipal (total e *per capita*) não foi acompanhado de uma diminuição da desigualdade na apropriação da renda, pelo contrário, tendo comportamento comum tanto o município pequeno quanto a própria capital. A área de transbordamento metropolitano (Natal-Parnamirim, Natal-São Gonçalo do Amarante) ampliou sua densidade pela polarização entre estratos de renda média-alta (o caso sul de Natal-Parnamirim) e renda baixa (o caso norte de Natal-São Gonçalo do Amarante). Isso, em parte, explica o fato da variação 1991-2000 ter sido menor em São Gonçalo do Amarante do que em Parnamirim, este último recebendo parte da classe média de Natal nos bairros limites como Nova Parnamirim, por exemplo.

Tabela 36 - RMN: Razão entre renda média dos 20% mais ricos e a dos 40% mais pobres – 1991-2000

Município	1991	2000
Natal	16,1	20,28
Parnamirim	10,7	15,77
São Gonçalo do Amarante	6,96	9,78
São José do Mipibu	9,14	11,67

Nisia Floresta	15,12	14,36
Monte Alegre	11,24	18,15
Extremoz	7,62	12,5
Macaíba	9,43	12,65
Ceará Mirim	8,49	15,04

Fonte: PNUD, Atlas do Desenvolvimento Humano (IDH-M)

A produção agropecuária de Cana de Açúcar – bastante relevante em décadas anteriores – passa por um processo de reestruturação, com modernização de algumas indústrias (principalmente pelo investimento de capital nacional e estrangeiro) como a Companhia Açucareira Vale do Ceará Mirim, acompanhada de relativa diminuição na área de plantio. Ainda em Ceará Mirim, entretanto, persistem alguns engenhos tradicionais, produzindo o açúcar mascavo e rapadura, além de aguardente. Com a valorização do litoral oriental do RN, essas áreas de plantio – que chegavam próximo a orla – tem diminuído e se concentrado nas várzeas dos rios no interior dos municípios.

Em relação a produção industrial, alguns municípios da RMN abrigam Pólos Industriais (legalmente criados como distritos), como o Centro Industrial Avançado instalado entre Macaíba e Parnamirim, em 1997 e o Distrito Industrial instalado entre os municípios de São Gonçalo do Amarante e Extremoz, no final da década de 1970. Esses distritos são organizados em grandes lotes com infraestrutura de água, energia e acessibilidade além dos incentivos fiscais do Governo do RN. Destacam-se as indústrias têxteis (44,9% das fábricas de todo o RN), pré-moldados, tubulações, alimentos e bebidas (54,5% do total do RN), entre outros (MTE – RAIS, 2005).

O setor terciário da RMN abrange atividades relacionadas a administração pública (três esferas de governo), principalmente as ligadas à saúde e educação, e ao comércio varejista e atacadista, além das demais atividades de serviços privados – alojamento, alimentação, transportes, veículos, etc. Relativamente ao comércio é importante ressaltar que dos quase 70 mil empregos formais, para 2005, aproximadamente 50 mil vagas estavam localizadas em empresas da RMN (IBGE, 2006).

Considerando o conjunto dos setores econômicos, no Rio Grande do Norte a atividade de construção civil e imobiliário corresponde a 18,2% do VAB, em 2003, concentrado principalmente na RMN, nos municípios de Natal e Parnamirim. Das 1.212 empresas de construção civil que a RMN possuía em 2005 (Tabela 37), Natal respondia por mais de 77% e Parnamirim por 16%. Mais concentradas ainda são as empresas do setor imobiliário – administração, aluguel e intermediação – com 92,3% delas na RMN.

Tabela 37 - Região Metropolitana do Natal e RN. Empregos na construção civil (2005)

	Estabelecimentos		Empregos formais		Total de estabelecimentos	Total de empregos formais
	Construção Civil	Atividades Imobiliárias	Construção Civil	Atividades Imobiliárias		
RN	1.779	1.008	19.939	5.490	2.787	25.429
RMN	1.212	930	13.784	4.990	2.142	18.774

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego – RAIS (2005)

Os setores associados ao imobiliário e construção civil (segundo dados de emprego formal) cresceram 11,2% e 6,3% a.a, respectivamente. As atividades associadas ao turismo também apresentaram um significativo aumento de seu peso econômico na formação de emprego na RMN. O setor de alimentos e bebidas, por exemplo, manteve entre 2000 e 2005 taxa de crescimento de 8,2% ao ano alcançando em 2005 o número de 12,3 mil pessoas em 1.189 estabelecimento (MTE-RAIS, 2005).

Nesse sentido, os dados indicam a formação de uma dinâmica de reestruturação econômica na última década, com a preeminência das atividades avançadas (comércio, serviços e construção civil) sobre atividades do setor primário, notadamente a agricultura de baixa produtividade e fruticultura. Segundo o diagnóstico do Plano Estratégico da RMN (Governo do RN, 2006, p.45), tais dinâmicas da RMN levaram ao aumento do subemprego nos municípios periféricos, com acirramento da informalidade no comércio, na prestação de serviços e até no setor de transportes (vans e ônibus clandestinos). Ao mesmo tempo em que os números da formalidade cresceram, na mancha urbana principal da metrópole, também é bastante sensível a

expansão de áreas de informalidade no emprego e no espaço, com formação de loteamentos clandestinos e favelas nos municípios de baixa integração ao pólo de Natal.

8.3. CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL

A RMN está localizada na Microrregião do litoral oriental do Rio Grande do Norte, marcada pelo clima tropical chuvoso durante todo o ano, mas com picos de intensidade apenas em abril-maio-junho. No restante do ano, as leves pancadas de chuva possuem intervalos consideráveis de insolação o que inspirou *slogan* “terra do sol”, pelo *trade* turístico local. Formações dunares e alguns resquícios de Mata Atlântica são características de toda a extensão da costa do litoral oriental, intercaladas por manguezais (em áreas estuarinas), e algumas espécies nativas ainda são encontradas em matas de tabuleiros (RIO GRANDE DO NORTE, 2006, p.10).

No litoral os cordões dunares se estendem de sul a norte (Figura 19), abarcando todos os municípios, ora intercortados por falésias ora interrompidos pela mancha urbana. Os espaços verdes da faixa da orla marítima são responsáveis pela fixação de grande parte das dunas que, sem essa cobertura, são carregadas pelo vento para dentro do continente.

Em função dessa característica frágil (marinha-dunar-estuarina), nos últimos anos parques e reservas ambientais foram criadas como o Parque das Dunas (Natal), Área de Proteção Ambiental Bonfim-Guaraíras (Nísia Floresta, São José do Mipibú, Arês, Senador Georgino Avelino, Goianinha e Tibau do Sul), Dunas de Jenipabú (Extremoz e Natal), Floresta Nacional de Nísia Floresta, e mais 10 Zonas de Preservação Ambiental nos limites intraurbanos de Natal. Mas essa estratégia não tem conseguido reverter o quadro de impactos ambientais, pois a ocupação intensiva do espaço urbano nas últimas duas décadas tem levado a sérios riscos de contaminação do manancial hídrico (lagoas, rios, bacias) pela falta de uma gestão integrada do saneamento básico. Diz o relatório técnico do Plano Estratégico da RMN,

A ocupação irregular de áreas protegidas por legislação genérica (mangues, margens fluviais, dunas, etc.) ou específica (ex. Lagoinha) produziu várias conseqüências prejudiciais à própria população, tais como alagamentos (Natal e Macaíba), deslizamentos de encostas, assoreamentos em rios e lagoas, perdas de conforto ambiental, além da destruição dos ecossistemas endêmicos (RIO GRANDE DO NORTE, 2007, p.37, volume 3).

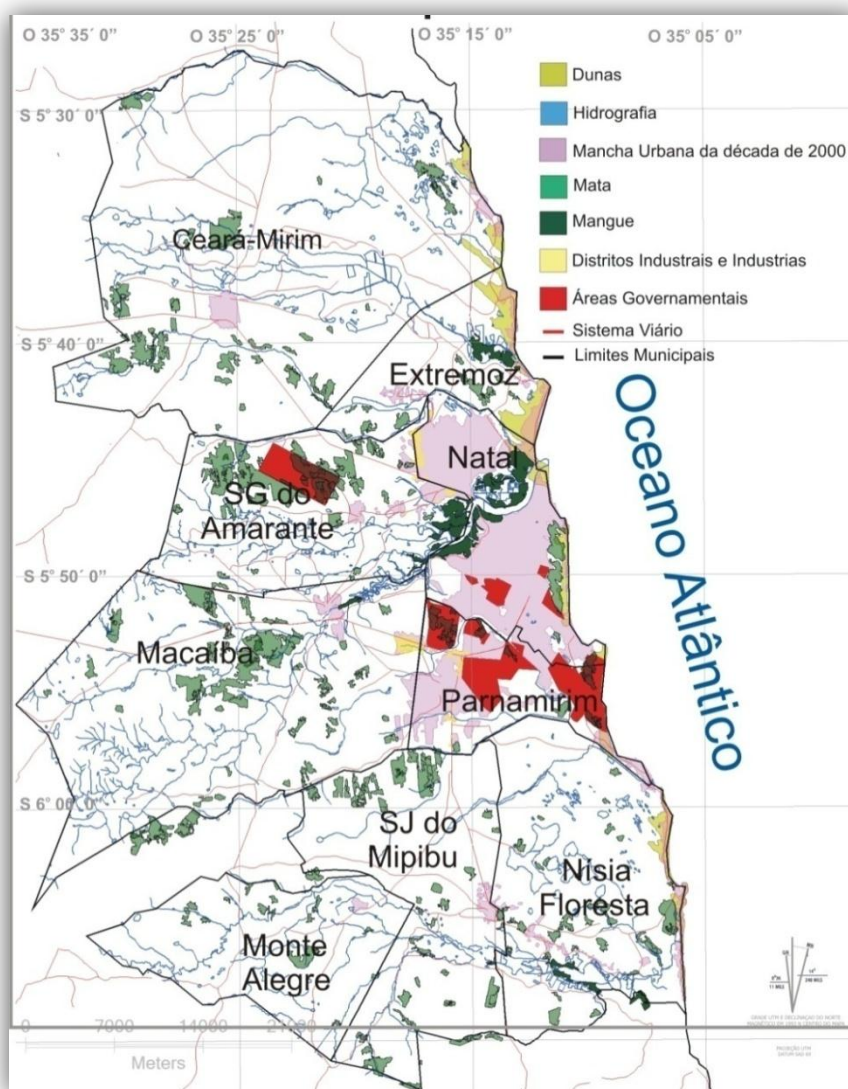


Figura 20 - RMN - Caracterização ambiental e mancha urbana

Fonte: Plano Estratégico da RMN. Volume III. p.11.

Nota: não inclui o município de Vera Cruz

Na Figura 20, acima, as áreas de mata e vegetação mais densa são residuais principalmente nos municípios de Nísia Floresta, Macaíba e São Gonçalo do Amarante. Percebe-se também a existência de grandes áreas institucionais decorrentes da

ocupação militar – no caso de Parnamirim – da base aérea e da Marinha do Brasil. Em São Gonçalo, o recorte se dá pela abertura da gleba para implantação do Aeroporto Internacional de cargas a ser inaugurado até 2014.

Em termos de hidrografia, a região é rica em lagoas, rios, corpos d'água e reservatórios subterrâneos que abastecem a população da RMN. Esse sistema hídrico, entretanto, é constantemente ameaçado pela falta de uso sustentável e manejo adequado levando a contaminação da água coletada em alguns pontos do litoral. O principal vetor da poluição ambiental é o excesso de fossas sépticas sem o devido tratamento e saneamento básico, levando a interdição de vários poços da Companhia Estadual de Águas e Esgotos em Natal. No litoral sul e norte, a maioria das casas de veraneio ainda utiliza poços de coleta dentro do próprio terreno, abertos, muitas vezes, sem o devido cuidado técnico de proteção ambiental.

A ocupação sistemática de áreas estuarinas e a alteração dos manguezais nos municípios da RMN resultam em pontos de alagamento e inundação de áreas marginais aos rios e córregos, comprometendo o frágil sistema de drenagem existente. Esse fator é agravado pela impermeabilização do solo e excessiva construção sobre as dunas com retirada da vegetação nativa. Outro fator dessa ocupação desordenada na faixa de praia é a erosão costeira em vários pontos do litoral e sua intensidade de estragos é proporcional ao grau de urbanização dos trechos de orla.

Os cordões dunares do litoral da RMN iniciam na faixa imediata a praia, sendo formados por “dunas primárias” não vegetadas que avançam na dieração do continente, primeiro como dunas parabólicas⁷⁹ não vegetadas e em seguida, como dunas parabólicas vegetadas. Os campos de dunas parabólicas vegetadas são testemunhos de variações climáticas antigas com um nível mais baixo do mar, o qual possibilitou o espaço necessário para o transporte pela dinâmica dos ventos de grande quantidade de sedimentos, erguendo estruturas de areia de quase 30 metros em alguns pontos (vide ANEXO A). Em épocas posteriores da história geológica, as dunas

⁷⁹ Dunas em formato de arco (“U” ou “V”) na direção favorável ao vento dominante.

mais antigas foram dispersas na região e seus sedimentos preencheram parte das depressões presentes na superfície subjacente, tornando-a plana (AMARAL, 2000)⁸⁰.

Em termos de área de proteção ambiental na RMN, o Quadro 14 mostra as principais áreas legalmente criadas ou em processo de criação, pelo governo do estado e IBAMA.

Nome	Municípios	(Área Ha)
Parque Estadual Dunas do Natal Jornalista Luis Maria Alves	Natal	1.172
Área de Proteção Ambiental – APA Jenipabu	Natal e Extremoz	1.749
Área de Proteção Ambiental - APA Bonfim/ Guaraíras	Nísia Floresta, São José de Mipibu, Ares, Senador Georgino Avelino, Goianinha e Tibau do Sul	42.194
Floresta Nacional	Nísia Floresta	175
Em processo de criação		
PARQUE dos mangues Aprovada pelo CONEMA-	Natal	782,12
Parque do Jiqui Aprovada pelo CONEMA-	Natal/Parnamirim	396
Monumento Natural Morro do Careca	Natal	1.100,27

Quadro 14- RMN: Principais Áreas de Proteção Ambiental pelo governo estadual e IBAMA

Fonte: IDEMA, 2007⁸¹

A conjunção das potencialidades ambientais com a urbanização litorânea da RMN tem ameaçado seriamente os recursos naturais envolvidos, mesmo com o aumento de área protegida pelo estado e municípios. Em todos os Planos Diretores há

⁸⁰ Cf. AMARAL, R. F. **Contribuição ao Estudo da Evolução Morfodinâmica do Litoral Oriental Sul do Rio Grande do Norte**, Entre Ponta de Búzios e Baía Formosa. 2000

⁸¹ Cf. IDEMA. Anuário Estatístico do RN. Natal: IDEMA: Governo do RN, 2007

a delimitação de zonas de proteção ambiental, embora as regulamentações e planos de manejo, formas de fiscalização e controle ainda sejam precários.

Assim, identificadas as principais conjunturas urbanas, sociais, demográficas e econômicas da RMN, faz-se necessário compreender a relação espacial dos empreendimentos imobiliários projetados e/ou construídos com as sedes municipais da área metropolitana.

CAPÍTULO 09. OCUPAÇÃO URBANA NA ORLA MARÍTIMA: espacialização dos empreendimentos

Para avançarmos com os objetivos deste trabalho – especificamente compreender os processos de transformação do litoral da RMN e seus desdobramentos socioespaciais – faz-se necessária complementar as análises da Parte I e II referentes às residências secundárias produzidas entre 1980 e 2000. Esse reforço não esgota o tema, mas permite clarificar as diferenças entre um modelo de segundas residências no litoral que é anterior ao momento de intensidade do mecanismo imobiliário-turístico.

Como visto na Parte I deste trabalho, as residências secundárias e seu impacto no território já se constituem em tema debatido e analisado no contexto mundial e, mais recentemente, também no Brasil. Entretanto, a própria literatura sobre o tema apresenta-se em construção teórica e empírica devido as diversas formas que sua ocupação físicoterritorial assume, mediada pelos condicionantes culturais e ambientais em cada país, cidade ou localidade.

Assim, este capítulo objetiva discutir algumas abordagens sobre o modelo geográfico e explicativo comumente utilizado na análise das residências secundárias, seus limites e diferenciações do modelo imobiliário-turístico. Nos itens posteriores, apresenta-se um quadro geral da residência secundária nos estados da Bahia, Rio Grande do Norte, Ceará e Pernambuco e um maior detalhamento no caso da RMN.

Abordagens geográficas ao modelo de segundas residências

Um dos primeiros e mais difundidos modelos explicativos das segundas residências foi proposto por J.O.J Lundgren em trabalho publicado em 1974⁸². Lundgren observou as áreas de chalés no Canadá que eram propriedades de moradores advindos de centros urbanos, de diferentes tamanhos (densidades). Em

⁸² “On access to recreational lands in Dinamic metropolitana Hinterlands” publicado em 1974 na *Tourist Review* (29, n.4, p. 124-131).

busca de uma lógica que representasse graficamente uma teoria locacional, Lundgren estabeleceu um modelo com três fases sendo a primeira decorrente de uma zona ou áreas dispersas com segundas residências localizadas nos arredores da cidade principal, algo como duas vezes a distância do diâmetro interno da mancha intraurbana principal. Com a expansão do núcleo urbano, ocorre a formação de áreas periféricas residenciais (de domicílio fixo) que alcançam e envolvem a zona de segundas residências. Por fim, a terceira etapa se dá com absorção dessa zona pela mancha metropolitana, espalhada na região. Nesse momento ocorreria a repetição do ciclo de expansão e nova zona secundária seria criada mais distante.

Portanto, para Lundgren, o fenômeno da residência secundária é um epifenômeno do próprio crescimento urbano do núcleo principal, causado por uma “excentricidade” da atração singular do sítio recreativo ou da destinação lúdica, de lazer, férias, etc. Excêntrico, pois, de certa maneira, não se encaixa na teoria de localização por zonas concêntricas articuladas por funções específicas.

Ao cotejar a proposta de Lundgren com a hierarquia urbana de W. Christaller, por exemplo, o problema central é dado pela distância máxima e mínima necessária para existência de uma zona residencial secundária considerando a economia de aglomeração urbana. Na maximização da utilidade residencial, o custo de transporte definiria, na teoria locacional, a necessidade de maior proximidade ao núcleo principal e da renda dos proprietários dos imóveis; em oposto, nas zonas mais distantes a localização das residências causaria um menor custo com o bem moradia, mas em compensação maiores encargos com transportes. Desse suposto equilíbrio⁸³ as zonas concêntricas seriam e os raios de integração definidores de uma forma urbano-regional (CORRÊA, 1989, p.21-31).

Segundo Sylvio B.M. Silva (2001) o próprio Christaller já havia chamado a atenção ao efeito do turismo em seu esquema, de certo modo, inviabilizando sua lógica devido as qualidades opostas de adensamento e das funções urbanas, isto é, ao procurar se instalar longe das zonas centrais e periféricas – em áreas não urbanizadas, de difícil acesso, distante de unidades comerciais e de serviços – as famílias buscavam

⁸³ Para observar as críticas à teoria locacional (neoclássica) ver Harvey (1980), Castells (1983), Ribeiro (1997).

nas segundas residências certas utilizadas subjetivas não racionais do ponto de vista econômico. Com o tempo, as zonas da cidade principal se estendem até essas áreas e abarcam no esteio do seu crescimento as residências secundárias (que se tornam primárias e inseridas no circuito imobiliário), obrigando assim a criação de novas áreas singulares e com maior qualidade ambiental.

O primeiro problema dos modelos baseados em Lundgren,⁸⁴ é de sua delicada necessidade de se manter fiel a um núcleo urbano razoavelmente próximo; isto é, a quase obrigatoriedade de seguir um esquema gráfico de localização que mantém os espaços singulares mais próximos inseridos no modelo, deixando “em vazio” espaços tão ou mais singulares embora mais distantes. Tal problema foi expresso por Fraguell em estudo sobre Girona, por não conseguir aplicá-lo devido a presença de complexos residenciais a pouca distância de núcleos urbanos de baixa densidade (apud COLÁS, 2003).

Outro problema ao modelo de Lundgren é ampliado na perspectiva do turismo residencial; de fato, o turismo residencial envolve a produção de segundas residências, mas o contrário não é imediato. Podem ser formadas áreas de residência secundária que afastem um uso mais turístico, isto é, tornem-se áreas apropriadas social e culturalmente por uma determinada fração social que transpõe (mesmo que temporariamente) suas relações de classe, poder econômico e práticas a um distrito afastado ou comunidade de pescadores, alterando a dinâmica social anterior. É por isso que a literatura do turismo tem dificuldades em aceitar o turismo residencial como um conceito válido, pois foge aos esquemas de fluxo, gasto e gestão de unidades de prestação de serviços. Quando o turismo – e sua lógica de mercado – começa a produzir espaços residenciais, ele foge ao esquema de Lundgren por não estar ligado a exigência de um núcleo urbano de suporte imediato, mas conectado a uma rede de acessos globais. Isso permite que um inglês possa ter uma casa de verão em Málaga, ou Algarve ou na Praia de Pirangi do Sul, em Parnamirim.

Assim o entendimento do imobiliário-turístico prescinde de outras abordagens e modelos explicativos que passem pela compreensão do território e seu

⁸⁴ Há também referências ao modelo que Boyer fez para as áreas rurais em Paris, em 1980 (Cf. PEARCE, 2003)

papel na circulação do capital e na valorização das áreas turísticas, observando a dinâmica de formação de preços do solo e os impactos advindos da ocupação e transformação de núcleos “tradicionais” de veraneio.

Uma segunda abordagem do fenômeno segunda residência foi feita por Flávio Villaça, a partir de uma reflexão mais geral sobre a estrutura intra-urbana das cidades brasileiras e seus efeitos socioespaciais (VILLAÇA, 2001). A tese principal de Villaça relaciona fatores de estruturação do espaço intra-urbano com a apropriação diferenciada das vantagens e desvantagens espaciais tendo como origem a luta de classes e a desigualdade social mantendo em constante tensão o posicionamento socioespacial, a dominação e a segregação dentro da cidade (VILLAÇA, 2001, p.45). Ao abordar as formas e direções da expansão urbana resultante, Villaça dedica atenção ao que chama de “setores oceânicos”, isto é, pontos concentrados de urbanização criados pela singularidade do sítio natural não necessariamente relacionados com grandes eixos viários de acessibilidade. Os setores oceânicos são ocupados pela classe de maior renda, atraídos pelo “sítio natural de grande beleza” (VILLAÇA, 2001, p.107). Diz Villaça que,

O que há de peculiar na orla de alto-mar é que, ao contrário dos setores rodoviários e ferroviários, onde a cidade ‘ganha gratuitamente’ um componente vital da infra-estrutura urbana (um sistema de transportes) decidido, inclusive quanto ao seu traçado, por entidades e razões supralocais, a urbanização ao longo das orlas nas metrópoles litorâneas, inclusive e especialmente a infra-estrutura de transportes, decorre de decisões que atendem a interesses intra-urbanos. Tais interesses são os das camadas de alta renda e seus agentes imobiliários. Não são as vias regionais de transportes que puxam (valorizam a terra e provocam a expansão urbana) a urbanização ao longo das praias de alto-mar: são os interesses intra-urbanos que trazem um sistema viário local e a urbanização (VILLAÇA, 2001, p.107)

Villaça não faz referência apenas as residências secundárias – embora as tenha em conta – mas sim a histórica ocupação da faixa de praia pela elite em diversas cidades litorâneas. Essa elite, e os agentes imobiliários, desbravam uma terra desconectada da malha viária principal e, por meio da pressão sobre o Estado, conseguem aos poucos implementar novas redes viárias e serviços básicos. O importante nessa abordagem é a superação da dimensão locacional focada nas redes

de transporte e a observação de que o imobiliário – a serviço da burguesia local – estrutura uma urbanização litorânea que envolve valores de troca.

Por sua vez, Eustógio Dantas (2006) aproxima um pouco mais o sentido de urbanização litorânea – ou “litoralização”- não apenas no caso do núcleo urbano principal, mas também da faixa de praia que se estende a partir da metrópole, permitindo a análise não apenas do intra-urbano como também do regional. Dantas reflete em uma lógica diacrônica do processo o que permite observar que esse litoral não é “descoberto” de modo inédito pela burguesia urbana, mas sim sobreposto por novas práticas em substituição a valores de uso implantados em comunidades e vilarejos de pescadores, de agricultores, etc. São nesses distritos pré-existentes que as segundas residências começam a transformar o espaço cotidiano, substituindo a casa de pescador pela de veraneio, abrindo loteamentos em antigos roçados familiares, alterando as relações de emprego e valores culturais. Diz Dantas que “trata-se do conflito entre os antigos habitantes do litoral – notadamente os pescadores – e os especuladores imobiliários” (DANTAS, 2006, p.269).

Para Dantas a litoralização no caso de Fortaleza começou nos anos de 1970 com a adoção de medidas de fomento industrial da SUDENE, ao aumentar a renda de parte da classe média que, assim, pôde adquirir lotes e casas fora do limite da cidade (DANTAS, 2006, p.273). O Estado ampliou o uso da zona de praia ao construir na orla equipamentos públicos e turísticos, inaugurando o processo de constituição da “Cidade do Sol” em Fortaleza. Dantas complementa,

Esses elementos, potencializados pelos empresários do setor turístico e especuladores imobiliários, provocam uma pressão sobre as zonas de praias. Esta pressão se materializa na construção de residência secundária nas praias vizinhas de Fortaleza – a Praia de Cumbuco e a Praia de Icarai em Caucaia, e a Praia de Caponga em Aquiraz – e tem como premissas modificações na estrutura de propriedade da terra. Deste modo, uma parte da sociedade que tenta fugir da cidade, pode comprar a natureza para aceder à natureza (DANTAS, 2006, p.274).

Assim, essa breve revisão nos permite identificar com maior clareza as diferenças entre um modelo teórico locacional (Lundgren) das análises que compreendem a formação de zonas de segundas residências, decorrentes da

transformação do solo sob atuação do mercado de terras. Entretanto, o que chama a atenção na urbanização litorânea na fase anterior ao imobiliário-turístico é que no primeiro momento a compra do lote ou da casa se refere a valores de uso, mesmo em um mercado de terras com baixo capital agregado (loteamentos abertos sem pavimentação ou infraestrutura adequada).

Nesses casos, os veranistas querem usufruir do bem por um longo período de tempo, não como investimento futuro, mas um bem de luxo, exclusivo. E essa exclusividade (como lembra Dantas) não é privilégio apenas da burguesia ou da elite de alta renda (como reflete Villaça), mas também de camadas populares que em determinado momento ocupam ou compram informalmente lotes em quadras mais distantes da linha de praia e formam um “aglomerado heterogêneo” (PEREIRA, 2006, p.311). Assim, o processo de urbanização litorânea, comum na zona de praia nordestina entre 1970 e 1990, não está atrelado de modo exclusivo a uma elitização excludente, embora a elite do núcleo urbano principal tenha a capacidade de conceder *status* a determinado vilarejo ou distrito atraindo outras camadas populares.

Os dados que melhor permitem uma visualização geral do fenômeno segundas residências no Nordeste são decorrentes do CENSO Demográfico (1991 e 200) do IBGE, que utiliza a expressão “domicílio de uso ocasional”, para designar usos de domiciliares de férias, lazer, ou outro fim e que na data do recenseamento não se encontrava ocupado. Segundo informações do Observatório das Metrôpoles (2009, p.120) existiam para quatro os estados analisados em 1991 aproximadamente 244 mil residências secundárias (conforme dados do IBGE) contra 376 mil unidades no CENSO de 2000, conforme Tabela 38

Tabela 38 - Residência secundária na Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte – total, por município litorâneo e não litorâneo, taxa de concentração e variação intercensitária

LOCALIDADE	1991				2000				Var.
	Total mun. (A)	Total res. secund. (B)	Taxa concentração(B/A)	%	Total mun. (A')	Total res. secund. (B')	Taxa concentração (B'/A')	%	inter-censitária (%)
RN	152	19.576	128,8	100	166	33.321	200,7	100	70,2
Municípios litorâneos	19	9.924	522,3	50,7	23	17.571	764	52,7	77,1
Mun. não litorâneos	133	9.652	72,6	49,3	143	15.750	110,1	47,3	63,2
CE	178	39.462	221,7	100	184	64.620	351,2	100	63,8
Municípios litorâneos	18	18.318	1.017,70	46,4	20	32.423	1.621,20	50,2	77,0
Mun. não litorâneos	160	21.144	132,2	53,6	164	32.197	196,3	49,8	52,3
PE	168	58.870	350,4	100	185	85.291	461	100	44,9
Municípios litorâneos	12	23.869	1.989,10	40,5	14	38.070	2.719,30	44,6	59,5
Mun. não litorâneos	156	35.001	224,4	59,5	171	47.221	276,1	55,4	34,9
BA	415	126.176	304	100	415	193.062	465,2	100	53,0
Municípios litorâneos	37	45.935	1.241,49	36,4	37	73.915	1.997,70	38,3	60,9
Mun. não litorâneos	378	80.241	212,28	63,6	378	119.147	315,20	61,7	48,5
Total		244.084				376.294			54,1

Fonte: CENSO Demográfico 1991 e 2000. Observatório das Metrôpoles (2009)

Nota: organizado pelo Núcleo Observatório das Metrôpoles da RM Fortaleza

As “casas de veraneio” no Nordeste adensam pontos ou localidades, inseridas em novas práticas sociais, demanda por nova lógica de lazer e ócio. Como se pode observar na Tabela 38, a maior variação intercensitária (1991 e 2000) ocorreu nos municípios litorâneos contra os não litorâneos, isto é, o adensamento residencial secundário tem – desde os anos de 1990 – criado uma forma de urbanização de uso temporário com alto grau de ociosidade das redes de infraestrutura durante o ano. A interligação desses pontos (distritos e praias) em uma linha contínua de urbanização possui uma tendência de se efetivar com a modificação da lógica preponderante do

valor de uso (o veraneio) pelas novas relações do mercado imobiliário-turístico baseadas nos valores de troca, entre 2000 e 2007. Na RMN, ver-se-á esse fenômeno de modo mais focalizado nos próximos itens.

9.1. DINÂMICA IMOBILIÁRIA DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E NOVOS PROJETOS NA RMN⁸⁵

No caso da Região Metropolitana de Natal, o período de 1991 a 2000 representou um significativo aumento no número de residências secundárias passando de 6.910 em 1991 para 12.802 em 2000 (Tabela 39). Os cinco municípios litorâneos da RMN representam 89,2% do total de residências secundárias, denotando o forte uso praieiro de diversão e férias. O município de Nísia Floresta se destaca com 3.442 unidades, seguida por Natal (2.780), Extremoz (2.471) e Parnamirim (1.823). Entretanto para se ter uma melhor aproximação das localidades costeiras, faz-se necessário observar a desagregação dos dados pelos Setores Censitários e comparar com os dados municipais.

Tabela 39 - RMN: Número de residências secundárias -1991 e 2000

Localidade	1991		2000	
	Total residências secundárias	%	Total residências secundárias	%
Região metropolitana	6.910	100	12.802	100
Municípios litorâneos	6.157	89,1	11.426	89,2
Nísia Floresta*	2.016	29,2	3.442	26,9
Natal	1.452	21	2.780	21,7
Extremoz	1.223	17,7	2.471	19,3

⁸⁵ Parte desse levantamento foi realizada sob nossa coordenação no desenvolvimento do Plano Estratégico da Região Metropolitana. Quando os dados já tiverem sido publicizados no documento do Plano serão referenciados na bibliografia.

Parnamirim	887	12,8	1.823	14,2
Ceará-Mirim	579	8,4	910	7,1
Municípios não litorâneos	753	10,9	1.376	10,7
São José de Mipibu*	259	3,7	338	2,6
São Gonçalo Amarante	197	2,9	503	3,9
Macaíba	297	4,3	535	4,2

Fonte: IBGE, Sinopses Preliminares dos Censos de 1991 e 2000.

* Município não incluído na região metropolitana no momento da pesquisa de 2000.

Em relação ao estoque total de domicílios de Nísia Floresta, 10,24% estava em Pirangi do Sul e 4,92% em Tabatinga, isto é, quase 16% das residências nesse município passam de oito a dez meses no ano fechadas, mas que representa um gasto constante em manutenção de equipamentos públicos, estradas, fiação elétrica, coleta de lixo, etc.

Tabela 40 – RMN: População residente em localidades costeiras - 2000

Município/localidades	% pop.localidade /pop. município
EXTREMOZ	-
Pitangui/Barra do Rio/Graçandu	17,93
Jenipabu/Santa Rita	5,33
PARNAMIRIM	-
Pium	1,79
Cotovelo	0,13
Pirangi do Norte	1,93
NÍSIA FLORESTA	-
Pirangi do Sul/Búzios	10,24
Tabatinga/Barreta	4,92
CEARÁ MIRIM	-
Muriú	3,20

Porto Mirim	0,09
Jacumã	0,85

Fonte: CENSO Demográfico IBGE apud Fonseca (2005, p.157)

Entretanto, após o ano 2000, com o imobiliário-turístico ocorreu uma transformação espacial e a reconfiguração hierárquica desse território marítimo, recolocando o tema da expansão da mancha urbana metropolitana em um novo patamar de análise, agora não residual do veraneio mas sim da produção de “zonas luminosas” em oposição a “zonas obscuras”, utilizando expressões de Milton Santos (2008)⁸⁶. A articulação entre o turismo e o mercado imobiliário forma responsáveis não apenas pela expansão quantitativa de área urbana (sobre a área rural), mas qualitativamente procede uma valorização inédita nesse litoral, integrando uma longa e estreita faixa do território (não restrita a RMN) à beira mar, ao norte e ao sul de Natal e conectando essa faixa a um mercado global de oferta de imóveis (para venda, locação ou administração).

O procedimento metodológico de escolha das áreas, refere-se a seleção de alguns pontos de maior expressividade do mercado imobiliário⁸⁷ na faixa litorânea da RMN, notadamente nos municípios de Natal (praia de Ponta Negra), Extremoz (praias de Redinha Nova e Santa Rita), Ceará Mirim (praia de Pitanguí), Parnamirim (praia de Pirangi) e Nísia Floresta (praias de Tabatinga e Búzios), conforme delimitadas na Figura 20.

Para esses espaços, a dinâmica imobiliária no período de 2001 a 2006 foi sistematizada e espacializada para os municípios da RMN, com destaque aos litorâneos, a partir da pesquisa e organização dos licenciamentos ambientais expedidos pelo Instituto de Defesa do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável

⁸⁶ Segundo Milton Santos, “Atualmente, apesar de uma difusão mais rápida e mais extensa do que nas épocas precedentes, as novas variáveis não se distribuem de maneira uniforme na escala do planeta. A geografia assim recriada é, ainda, desigualitária. (...) Do ponto de vista da composição quantitativa e qualitativa dos subespaços haveria áreas de densidade (zonas luminosas), áreas praticamente vazias (zonas opacas) e uma infinidade de situações intermediárias, estando cada combinação à altura de suportar as diferentes modalidades do funcionamento das sociedades em questão” (SANTOS, 2004, p.48).

⁸⁷ Expressividade indica o peso da dinâmica imobiliária (em projetos) face ao conjunto edificado pré-existente.

– IDEMA, órgão do governo estadual. Como a maioria dos municípios da RMN não processam seus licenciamentos ambientais, o IDEMA é uma fonte rica de dados que permitiu avaliar a intensidade⁸⁸ do fenômeno, por meio da entrada de pedidos de licenciamento de projetos⁸⁹ nos municípios da RMN, entre 2001 e 2006. Para complementar, também foram pesquisados os licenciamentos nos municípios de Natal, Parnamirim e Ceará Mirim em suas secretarias de obras ou licenciamento urbanístico.

Foi identificado para os nove municípios da RMN um total de 376 licenciamentos ambientais e urbanísticos, sendo que destes 41% estão em Natal, seguido por 25% em Parnamirim e 21% em Nísia Floresta que, juntos, perfazem 87% da intensidade imobiliária metropolitana (Tabela 41). Nísia Floresta se destaca por possuir 92,5% de seus projetos na área litorânea (comunidades de praia) contra apenas 7,5% na zona da sede municipal. Nas praias de Nísia Floresta destaca-se a praia de Búzios com 66% dos projetos, seguida por Barra de Tabatinga (21%) e Barreta (18%).

A linha costeira (estreita faixa de não mais de 02 Km) se tornou o espaço efetivo de integração regional (físicoterritorial) entre os municípios, sendo possível observar no aumento da ocupação residencial, de primeiro ou segundo domicílio, o aumento dos valores fundiários e maior pressão sobre os recursos naturais existentes (Anexo C). Em alguns pontos dessa linha de urbanização litorânea (Pium e Pirangi do Sul) ocorre uma maior atratividade de novas populações advindas de municípios não costeiros, em busca de emprego ou moradia.

⁸⁸ Intensidade refere-se, assim, ao número de projetos de empreendimentos imobiliários por município.

⁸⁹ Aqui foram definidos como projetos de licenciamento imobiliário os condomínios fechados, resorts, flats, loteamentos em áreas litorâneas e beira mar, loteamentos em área interior ao município, projetos verticais de apartamentos (primeira e segunda residência).

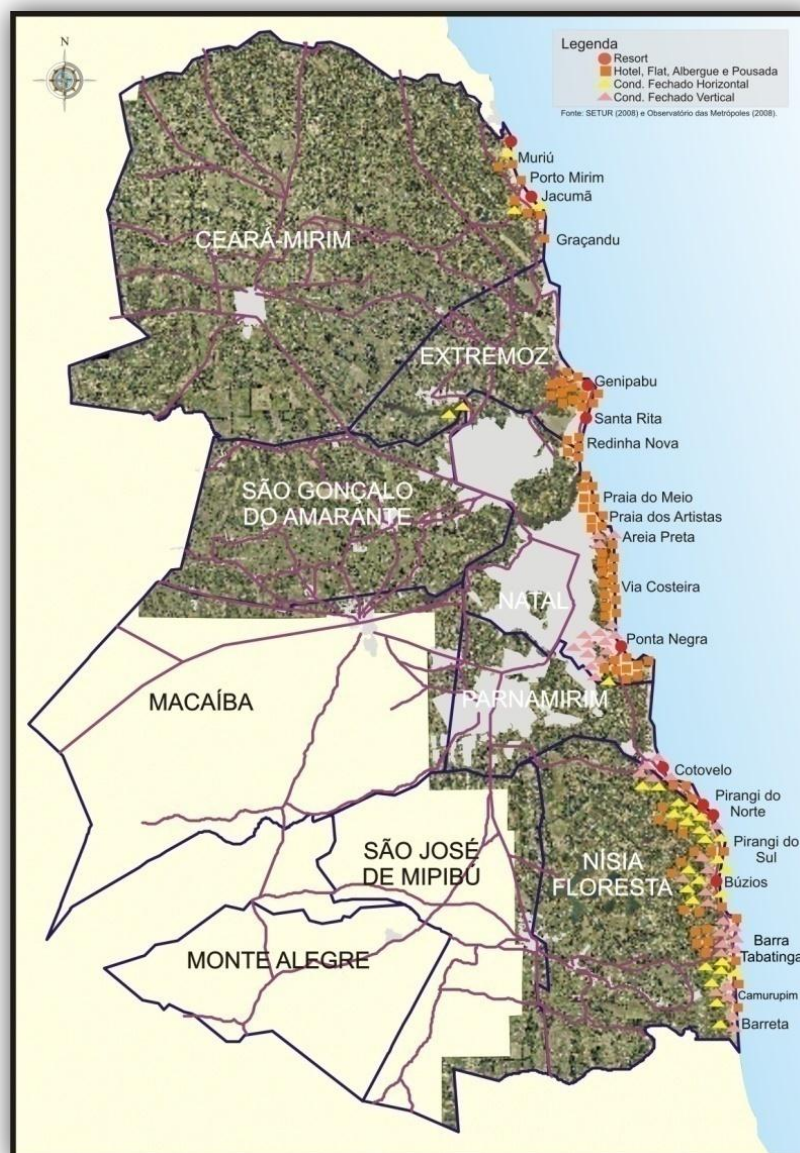


Figura 21 – RMN: Municípios litorâneos: Projetos em licenciamento urbanístico e ambiental nos órgãos públicos

Fonte: Observatório das Metrópoles – Núcleo Natal

Nota: organizado por Huda Andrade sob base cartográfica processada pelo INPE.

Em Natal a intensidade e expressividade ocorrem nas áreas centrais e litorâneas como em Petrópolis, Tirol, Capim Macio e Ponta Negra, com quase 70% da verticalização e com os maiores preços dos imóveis da RMN. Em seguida está a área de limite entre Natal-Parnamirim, cujos preços alcançaram (em 2005) até R\$ 1,8 mil/m². Segundo dados da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), 71% dos

projetos em licenciamento no período analisado foram para condomínios fechados verticais (multifamiliares), seguidos por Flats (11%) e Hotéis (9%).

Em Ceará Mirim 57,14% em área litorânea (basicamente praia de Muriú) e 42,86% em área interna ao município. Entre as praias e a sede do município existe área de uso rural (Cana de Açúcar), ainda não apropriada pelo mercado imobiliário, principalmente devido aos poucos acessos viários de ligação com a praia (GOVERNO., 2006, p.91).

Tabela 41 – RMN: empreendimentos imobiliários privados em licenciamento (2006)

Município	Localidade litorânea	Localidade não litorânea	Total
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 do Mipibú	-	7	7
Total	164	212	376

Fonte: IDEMA, Prefeituras Municipais.

Nota1: organizado pelo autor para o Plano Estratégico da RMN (GOVERNO DO RN, 2006, volume II, p.93)

Assim, foi possível observar, por meio da sistematização e espacialização dos investimentos, que a RMN possui áreas de maior expressividade da dinâmica imobiliária, sendo elas: **a)** a faixa litorânea que se estende ao sul e norte de Natal, caracterizada por projetos de apelo turístico e voltados a uma classe de maior renda; **b)** área de transbordamento interno a RMN, de Natal para Parnamirim e de Natal para Ceará Mirim e Extremoz, caracterizada por empreendimentos como condomínios

fechados, loteamentos e edifícios verticais, voltados à classe média; c) por fim, uma dinâmica interna ao município de Parnamirim e Macaíba, em zonas de expansão urbana com loteamentos e condomínios fechados mais populares.

Tais licenciamentos e construções formais acontecem com o conhecimento e reconhecimento do poder público, pelo menos nos últimos anos referentes ao levantamento dos processos (2001 a 2007). A identificação de 376 empreendimentos imobiliários licenciados, não significam a exclusividade da produção espacial pelo mercado, pois muitas outras edificações (casas e pequenos comércios) foram construídos de modo informal, ampliando a mancha urbana dessas localidades nesse mesmo período.

Portanto aborda-se o espaço litorâneo de modo a especializar uma dada forma de produção formal (imobiliário e imobiliário-turístico) para, em seguida, revelar o cenário geral dessa mancha urbana que se estende cada vez mais sobre o meio ambiente costeiro.

A legislação urbanística e ambiental (basicamente na figura dos Planos Diretores) apresentou um papel fundamental nessa transformação física da zona de praia, ao inscrever juridicamente áreas rurais como urbanas entre 1999 e 2007, com analisado no próximo item.

9.2. O PAPEL DA LEGISLAÇÃO URBANA E AMBIENTAL NA EXPANSÃO URBANA DA RMN

Ao abordarmos até aqui, tanto de modo teórico quanto empírico, os fluxos de capital estrangeiro, projetos e empresas de alcance global, empréstimos internacionais, etc. pode parecer que tais decisões (privadas ou públicas) não necessitam, em princípio, envolver o local, este aqui entendido como o território municipal. Haveria uma imposição vertical de poder, de uma lógica territorial de poder, que arrastaria esses municípios, e seu contexto local de participação econômica, em um movimento inescapável.

Em parte essa simplificação do fenômeno do turismo e do imobiliário, mais recentemente, faz sentido e encontra razoabilidade prática ao se cotejar o maior peso

político – das políticas públicas de promoção do turismo, por exemplo, dos investimentos estaduais e internacionais face a mínima (ou inexistente) capacidade local de realizar tais aportes de recursos (em projetos e obras). Capturados pela sua ineficiência histórica em inverter recursos próprios na estruturação do seu território municipal, os pequenos municípios metropolitanos, com baixa integração ao pólo, passam a enxergar o turismo como uma inevitabilidade da gestão local.

Se isso é correto, também o é a importância desse governo local – municipal - na legitimação legal e institucional do uso dos espaços urbanos e rurais. A Constituição de 1988 colocou o município como um ente horizontalmente situado na organização político-administrativa (artigo 18) ao lado da União e dos Estados. Compete aos municípios legislar sobre temas de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual no que couber, instituir e arrecadar tributos de sua competência, criar e suprimir distritos, compor e prestar serviços públicos essenciais (de modo cooperado com os demais entes), “promover adequado ordenamento territorial mediante o planejamento do controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (artigo 30), entre outras funções. Portanto, a utilização do território seja na instalação da infraestrutura turística, seja na criação de novas áreas de inversão imobiliária passa necessariamente pela observação do governo local às suas atribuições constitucionais de definir quais espaços intramunicipais serão aptos a receber tais projetos. Sem o município, portanto, tanto a lógica do capital quanto a lógica territorial do poder político estadual ou federal não conseguem se espacializar e, assim, se realizar plenamente.

Ciente disso, o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, ao assumir papel de destaque frente do PRODETUR NE sempre manteve como um dos componentes de financiamento⁹⁰ o desenvolvimento das instituições e instrumentos administrativos municipais, isto é, legislação urbana e ambiental, capacitação dos servidores públicos, campanhas educativas locais, mapeamento e georreferenciamento das áreas e medidas de proteção ambiental. Corretas do ponto de vista da estrutura do Programa, essas medidas podem ser visualizadas (sem

⁹⁰ Infraestrutura, saneamento ambiental, fortalecimento institucional, comercialização e promoção ao turismo.

prejuízo) de dois modos: ou como salvaguardas sócioambientais frente aos impactos gerados ou como ferramentas de ordenamento territorial, disciplina de controle do solo e separação dos espaços legais dos ilegais.

Ao criar a ilegalidade urbana municipal, o governo local permite definir com maior presteza os espaços “luminosos” dos “opacos” em termos de sua inserção competitiva por investimentos públicos e privados. Onde ocorrerá o turismo e o imobiliário-turístico, passa ser uma decisão local com amplo efeito e interesse ao capital internacional.

Essa visão, propalada pelo Programa e pelo BID, foi aceita no caso do litorâneo metropolitano de Natal, cujos municípios se viram alçados a categorias de especiais por pertencer a um pólo de desenvolvimento (Costa das Dunas) e se processou em seguida uma disputa – entre os Prefeitos municipais - em atrair primeiro as obras e recursos públicos e depois os investimentos privados.

Ao refletir sobre as políticas locais e seu papel no desenvolvimento, Carlos Brandão, Eduardo Costa e Maria Alves (2004) afirmam que

Nesse certame locacional os contendores confrontam listas de atrativos, realizam o *check list* que possa despertar o apetite e a simpatia de capitais “modernos”. A gestão estratégica deve estar preparada recorrentemente para se fazer passar por cidades e regiões convidativas, que tenham boa visibilidade no mercado de cidades em disputa. As cidades e regiões se transformam em ofertantes de plataforma e de meio ambiente ameno para atrair investimentos, não importando sua articulação com sua própria hinterlândia ou outras porções do país. (...) A ação pública passa a subsidiar custos de implantação e operação de grandes empreendimentos. Estabelece-se a contenda da localização, defrontando ofertas tributárias, de terras, infra-estruturas, etc. (BRANDÃO; COSTA; ALVES, 2004, p.5)

No nosso estudo, os Planos Diretores Municipais dos municípios costeiros e metropolitanos de Natal constituem um dos elementos de contrapartida local para inserção na dinâmica global da competitividade do turismo e, mais ainda pós 2003, do imobiliário-turístico. O PRODETUR NE I (1995 a 2001) investiu US\$ 1,14 milhão em

atualização ou criação de legislação urbana e ambiental (Planos Diretores, Códigos de Obras, Códigos de Meio Ambiente), cartografia e definição de áreas ambientais. O PRODETUR II (2001 a 2008) também disponibilizou (embora não contratado efetivamente) mais US\$ 1 milhão para desenvolvimento institucional. Antes de 1997, na RMN, apenas Natal possuía um Plano Diretor que envolvia em sua estrutura legal, zoneamento do solo, prescrições, instrumentos de recuperação de mais valia e zoneamento ambiental, enquanto os outros municípios possuíam antigos códigos de conduta urbanística e quase nenhum critério ambiental de uso do solo. Após o PRODETUR NE, todos os municípios costeiros (e não costeiros) da RMN passaram a ter sua “cesta” de leis territoriais.

A análise dos Planos Diretores privilegiará aqui apenas as prescrições e zoneamentos que tenham relação com a transformação do solo e sua capacidade de construtibilidade. Não se envereda pela estrutura (legal-ideológica-participativa) em si de cada Plano, o que foge ao objetivo dessa Parte III, mas ressaltam-se apenas os aspectos vitais que possibilitam maior ganho e valorização do imobiliário turístico. É importante ressaltar que, apesar de algumas fragilidades técnicas e jurídicas, os Planos Diretores analisados atêm-se ao mínimo previsto no Estatuto da cidade, inclusive as salvaguardas ambientais e sociais. Entretanto, como assinalamos, tais salvaguardas importantes não evitam ou obstaculizam o imobiliário-turístico que possui margem de manobra suficiente para viabilizar os projetos vistos no capítulo 08.

Porém, antes da análise em si dos Planos Diretores é importante abordar – mesmo que de modo breve – a atual inserção desse instrumento legal no quadro maior das políticas públicas territoriais postas ao Brasil pelo Estatuto da Cidade. Essa digressão permitirá, assim, visualizar os limites e contramovimentos entre o princípio formulado para os Planos pelo Estatuto e, em seguida, seu confronto com a realidade nos municípios investigados.

Planos Diretores e gestão urbana

A Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, representou um novo momento nas lutas e articulações dos grupos técnicos e sociais envolvidos com o tema Política Urbana. O chamado Estatuto da Cidade regulamentou, após 11 anos de tramitação, os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e passou a se constituir como novo parâmetro legal de definição das políticas urbanas municipais. Se antes do Estatuto havia ruidoso debate sobre o conteúdo mínimo de cada Plano Diretor (e seus instrumentos), após o Estatuto da Cidade todos os municípios com mais de 20 mil habitantes, integrantes de Região Metropolitana ou em áreas de interesse turístico são obrigadas a respeitar diretrizes e mecanismos comuns de planejamento e gestão do solo urbano e rural. Essa definição formal do Estatuto e do Plano Diretor, entretanto, ao se espacializar no município enfrenta o que Ribeiro & Cardoso (2003) definiram como uma “arena onde se defrontam interesses diferenciados em luta pela apropriação de benefícios em termos de rendas e obtenção de ganhos de origem produtiva ou comercial”. Nessa luta pela produção e apropriação do espaço urbano (isto é, das rendas provenientes), o interesse imobiliário está regulado pela concorrência advinda da diferenciação entre as regiões da cidade, não apenas em função da disponibilidade de infraestrutura e serviços, mas do potencial de construtibilidade de cada lote, quadra ou zona.

O potencial de construtibilidade em cada zona é definido, entre outros, pela legislação urbanística e permite a formação de sobrelucros de antecipação, como definiu Ribeiro,

Uma outra orientação da política fundiária seria a busca de sobrelucro de antecipação sobre as mudanças nas condições de construtibilidade dos terrenos. Ela envolve certas práticas mais perceptíveis e comumente denominadas de “especulação imobiliária”. Isto porque o sobrelucro de antecipação tem como fundamento a ação do Estado no espaço urbano, modificando as condições que regulam o uso produtivo dos terrenos, através da construção de equipamentos e infraestrutura e das mudanças na legislação urbanística, o que pode permitir a certos incorporadores apropriarem-se de importantes sobrelucros. (...) Os sobrelucros

surgirão, portanto, porque poderão cobrar preços e construir uma quantidade de moradias com um “custo fundiário” inferior ao que teriam que aceitar construindo para o mesmo submercado em zonas da cidade onde não prevalecem tais condições de construtibilidade. (RIBEIRO, 1997, p.133-134).

Mas ao mesmo tempo em que os Planos Diretores atuam na abertura de novas áreas de especulação – pelo zoneamento – eles devem trazer em si (como previsto no Estatuto da Cidade) instrumentos de recuperação da mais-valia urbana criada no processo de reprodução da cidade. De modo legal, todos os planos diretores são obrigados a conter, por exemplo, a Outorga Onerosa sobre o direito de construir a mais do que o básico (zonas adensáveis). O problema fundamental é que ao zonear e dar prescrições para o licenciamento urbanístico e ambiental, o poder público municipal atua em uma dimensão de tempo quase imediata, isto é, a partir da data de promulgação da Lei as “novas regras do jogo” são internalizadas nos cálculos econômicos das empresas, promotores e proprietários em uma extraordinária alavancagem de valores fundiários. Isso gera, quase em instantâneo, novas condições de lucro e sobrelucros.

Por outro lado, os instrumentos de recuperação de mais-valia precisam estar apoiados em ferramentas de arrecadação fiscal e tributária, em sintonia e plenamente atualizados. Além disso, ao não definir um percentual mínimo de recuperação da mais-valia urbana, o Estatuto da Cidade deixou a cargo de cada política urbana municipal o detalhamento da fórmula de compensação, dos meios de pagamento e do trâmite administrativo. Assim, os pequenos e médios municípios que criaram seus planos diretores municipais pós-2001 apresentam uma tendência de maior “eficácia” no zoneamento de novas áreas para o imobiliário e baixa “eficiência” na arrecadação da mais-valia gerada.

Mas poderia ser diferente? Segundo a proposta de um planejamento politizado, sim. Nesse sentido, comentam Ribeiro & Cardoso,

O zoneamento deve servir, então, para o controle do uso do solo, tendo em vista a preocupação de proteger certos padrões de qualidade de vida e, ao mesmo tempo, de gestão democrática da cidade, entendida esta como uma distribuição social mais equitativa dos custos e benefícios da urbanização. A noção de zoneamento a ser produzida deve procurar articular os dois princípios fundamentais

que definem as bases do pacto territorial: os direitos e garantias urbanos, no que concerne ao enfrentamento das desigualdades sociais expressas no espaço e à conquista e defesa de um padrão mínimo de qualidade de vida urbana (RIBEIRO; CARDOSO, 2003 p.114)

Qual foi a abordagem do zoneamento presente nos planos diretores financiados pelo PRODETUR NE, no litoral metropolitano de Natal? Que novos territórios foram lançados no mercado imobiliário (de rural para urbano) e qual seletividade ordenou sua lógica de expansão pelo litoral? Há uma disjunção interna aos municípios, a partir dos novos planos? No próximo item abordam-se essas questões a partir do estudo do caso dos municípios de Natal, Ceará Mirim, Parnamirim, Nísia Floresta e Extremoz. Antes, porém, é necessário indicar uma primeira “camada” de planejamento do espaço litorâneo definida pela Lei Estadual do Zoneamento Ecológico Econômico que, como veremos, em alguns casos choca-se com os planos diretores devido a diferença do entendimento ambiental *versus* turístico-urbanístico.

Zoneamento Ecológico Econômico

Em 1996, a Lei Estadual n.9.650 instituiu o Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro por meio da gestão ambiental do IDEMA. Dentre os instrumentos legais previstos ao Plano de Gerenciamento, se destacou o Zoneamento Ecológico Econômico que viria a ser institucionalizado pela Lei Estadual 7.871, de 20 de julho de 2000, (envolve 17 municípios litorâneos), a partir de diretrizes gerais na orientação dos agentes públicos e privados, nas formas de uso e ocupação do solo na área da zona de influência da orla marítima, respeitando uma série de condicionantes ambientais e sociais.

O ZEE Possui regras específicas para ocupação (inclusive gabarito na faixa de praia) sendo dividido em duas partes, a Zona Interior Costeira (ZIC), correspondente as áreas de plantio de Cana de Açúcar e tabuleiros costeiros ocupados pela agricultura e pecuária, Zona Especial Costeira (ZEC), incluindo as áreas ambientais legalmente protegidas ou por possuírem fragilidades geoambientais que necessitem de maior rigor e ordenamento no seu uso. Por sua vez as Zonas são subdivididas em áreas de

preservação, urbanizadas de expansão urbana, esta última envolvendo os núcleos urbanizados.

Faixa A – 100m	Faixa B – 250 m	Faixa C – 250 m
Até 02 pavimentos	Até 03 pavimentos	Até 06 pavimentos

Quadro 15 - Controle de gabarito na ZEC pela Lei 7871/00

A ZEC define uma faixa de terrestre de 500 m de largura a partir da linha de preamar máxima, conforme legislação Federal. As construções que forem construídas nessa Zona, em municípios que não possuem Plano Diretor, devem seguir as prescrições da ZEC que define três faixas de gabarito máximo conforme quadro 01, e para os municípios que a partir de 2000 tiverem criado ou revisado seu planos, devem ajustar suas prescrições ao mais restritivo da Lei Estadual; fato este que tem causado alguns conflitos em relação ao licenciamento urbanístico nas áreas de praia, devido a interpretações quanto a sobreposição das áreas de controle de gabarito⁹¹.

Plano Diretor municipal de Natal

Dos municípios litorâneos e metropolitanos, o único que não teve seu Plano Diretor financiado com recursos do PRODETUR NE –I foi Natal. Isso não significa, entretanto, que alterações na legislação de uso e ocupação do solo não tenham sido importantes para abrir o território ao capital imobiliário-turístico. O município de Natal possui Plano Diretor desde a década de 1970 e, em um período de 10 em dez anos, realizou três revisões completas em 1984, 1994 e 2007. Entre 1994 e 2007 foram empreendidas algumas alterações pontuais no adensamento e no coeficiente de aproveitamento que valorizaram o litoral de Ponta Negra.

⁹¹ Como até a presente data (junho de 2010) apenas Natal e Parnamirim realizam licenciamentos urbanísticos e ambientais, o IDEMA – órgão estadual ambiental – acaba utilizando a ZEE nos processos administrativos, enquanto o licenciamento urbanístico acaba sendo feito pelos municípios, utilizando o Plano Diretor.

O solo no município de Natal é considerado urbano desde 1980, incluindo as faixas de praia. Entretanto, sobre essas faixas incidem áreas especiais de interesse turístico e controle de gabarito, desde Ponta Negra até a praia da Redinha.

A obra mais importante ocorrida em Natal pelo PRODETUR NE I foi a construção de um calçadão beira mar e retirada de barracas da praia de Ponta Negra, no componente qualificação urbanística de orla. Além da parte arquitetônica e urbanística, foi criada uma rede de esgotamento sanitário na fração urbana entre a Avenida Engenheiro Roberto Freire e a praia em 1999 e 2000. Antes de 1999, o Plano Diretor (Lei 07 de 1994), previa densidade básica de 180 Hab/Ha e coeficiente de aproveitamento básico de 1,8 vezes a área do lote (um “bônus” de 80% sobre o potencial de cada terreno privado, que de certo modo diminuiu a eficácia de cobrança da Outorga Onerosa entre 1994 e 2007).

Em 18 de agosto de 1999, a Lei 022 modificou as prescrições de alguns coeficientes e criou novas áreas adensáveis em alguns bairros. A densidade líquida (utilizada para cálculo do número de unidades residenciais) passou para 225 Hab/Ha, considerando três faixas de área construída (até 45m², entre 46m² e 80m² e acima de 80m²). Essa criação de faixas levava em consideração o tamanho familiar entre 1,5 até 4,5 habitantes por unidade. Na prática isso foi um estímulo para a construção de apartamentos cada vez menores, pois sua fórmula de conversão permitia maior quantidade de unidades por edificação.

Em 2000, com a conclusão das obras de saneamento no bairro de Ponta Negra, o executivo encaminhou projeto de Lei à Câmara Municipal alterando a densidade básica de uma faixa específica do bairro, passando de 225 Hab/Ha para 350 Hab/Ha e coeficiente de aproveitamento de 3,5 vezes a área do terreno. Essa Lei, de apenas três artigos, foi aprovada em 03 de novembro de 2000 e significou a possibilidade de verticalização no bairro de Ponta Negra, sobre os terrenos ainda vazios entre a Av. Engenheiro Roberto Freire e o Conjunto Ponta Negra (RODRIGUES,2007) .

Além do aumento de potencialidade – o que fez subir o preço do m² dos terrenos – a estratégia do mercado imobiliário em construir flats para depois

comercializá-los como apartamentos ampliou ainda mais os efeitos de adensamento na área, pressionando de sobremaneira a rede recém instalada de saneamento básico. Isso levou ao Ministério Público estadual interpor ação recomendando a suspensão de novas licenças na área, fato este atendido até o novo Plano Diretor de 2007.

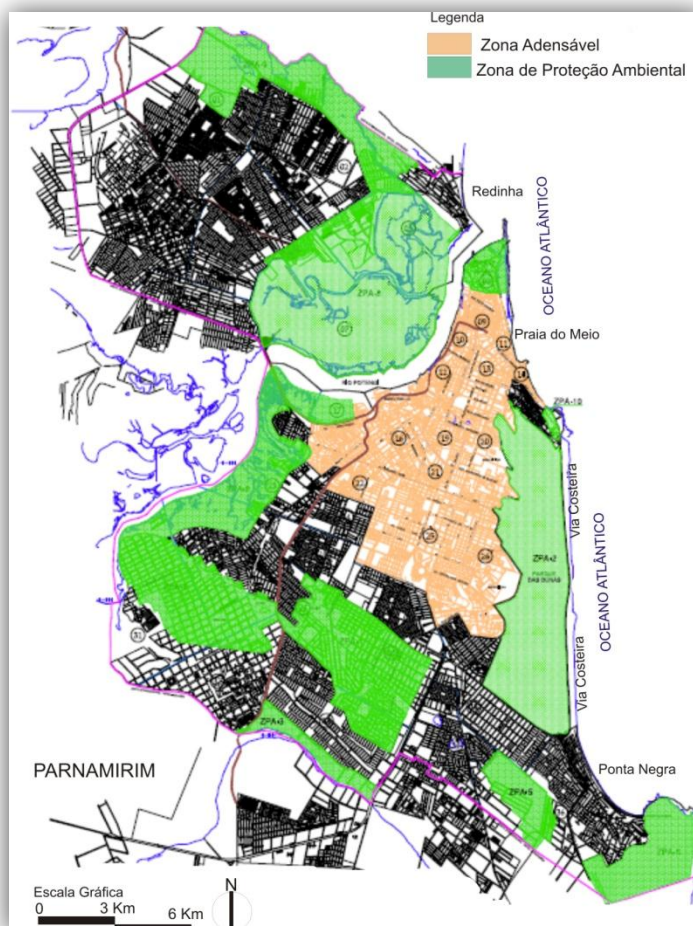


Figura 22 – Natal: Plano Diretor
Fonte: Lei municipal 082/07 - Anexo

A Lei 082 procedeu ampla revisão no Plano Diretor retirando a zona adensável das áreas criadas pela Lei 027/2000, por entender a não existência de infraestrutura suficiente no bairro para recepcionar novos projetos, além de adequar o coeficiente de aproveitamento para 1,2 reduzindo a capacidade construtiva do bairro. Entretanto, entre 2000 e 2006, a Lei 027 permitiu o aumento na verticalização nas áreas ainda vazias, alterando a paisagem do bairro com prédios verticalizados, comercialização de segundas residências para estrangeiros e pressão especulativa no preço do solo.

Quando a Lei 082 rebaixou os coeficientes, não houve maiores manifestações do mercado imobiliário (como havia ocorrido em 1994 e 1999). Esse consentimento tácito do mercado em relação a maior restrição legal e a diminuição da construtibilidade na área, indicou a saturação do mercado local e os interesses do capital imobiliário-turístico não concentrados mais em Ponta Negra e sim em novas áreas de expansão urbana abertas pelos Planos Diretores dos municípios metropolitanos, principalmente em Parnamirim, Nísia Floresta, Extremoz e Ceará-Mirim, como ver-se-á a seguir.

Plano Diretor municipal de Parnamirim

Financiado como projeto do PRODETUR NE –I, o Plano Diretor de Parnamirim tornou-se Lei com o n.1058/2000. Sua revisão só começou a ocorrer em 2009, também financiada com recursos do PRODETUR II, mas até maio de 2010 não havia sido concluída.

O macrozoneamento definido para Parnamirim é composto por apenas duas zonas, Adensável e de Proteção Ambiental. Sobre essas zonas estão inseridas áreas especiais, incluindo a área especial de interesse turístico (AEIT). O artigo 35 define as atividades turísticas e o apoio dado pelo município na promoção de infraestrutura de promoção, incentivos a instalação de equipamentos vinculados ao turismo ecológico, promover a urbanização da faixa de praia, integrando-a as áreas livres adjacentes além de estabelecer “um conjunto de evento e produtos que contribuam para a consolidação de uma identidade turística peculiar” (artigo 35, inciso VIII).

Parnamirim possui uma peculiaridade em relação ao seu litoral, posto que cerca de 1/3 deste está ocupado pela Base Militar Barreira do Inferno (UCA IV), estrutura para lançamento de foguetes do Ministério da Aeronáutica. Resta 5,5 Km de praias, marcadas como AEIT. Em toda zona adensável há o potencial básico (1,0 vez a área do terreno) e máximo (até três vezes), ressalvada as subzonas de proteção ambiental, mais restritivas.

Para a AEIT são permitidos usos residenciais e atividades de apoio ao turismo, com ocupação máxima de 60% da área do lote. Na AEIT também são proibidos usos

como industrial, agricultura ou produção animal, que poderiam desvirtuar a condição de atratividade turística do litoral (e desvalorizaria o patrimônio natural e edificado). O gabarito na faixa de praia não pode exceder 7,50 m de altura. Ainda sobre a AEIT (Pirangi do Norte, Pium e Cotovelo) são sobrepostas três áreas de proteção ambiental, Cotovelo (UCA V), margem dos rios e lagoas (UCA III) e o Cajueiro de Pirangi (UCA VI). Retirando tais áreas do estoque de terrenos, resta na zona adensável de interesse turístico 4,7 milhões de m² de área edificável, embora grande parte dele já construída por casas de veraneio. Nos terrenos vazios ainda existentes, estão previstos a maioria dos empreendimentos imobiliário-turísticos localizados em quadras afastadas da linha de praia (com exceção do empreendimento *Porto Brasil Resort*). Por esses condicionantes, nas praias de Parnamirim a tipologia do imobiliário-turístico é caracterizada por flats e condomínios verticais (até 04 pavimentos), com reduzida área construída em lotes de até 3 mil m² o que torna o solo urbano do litoral altamente valorizado.

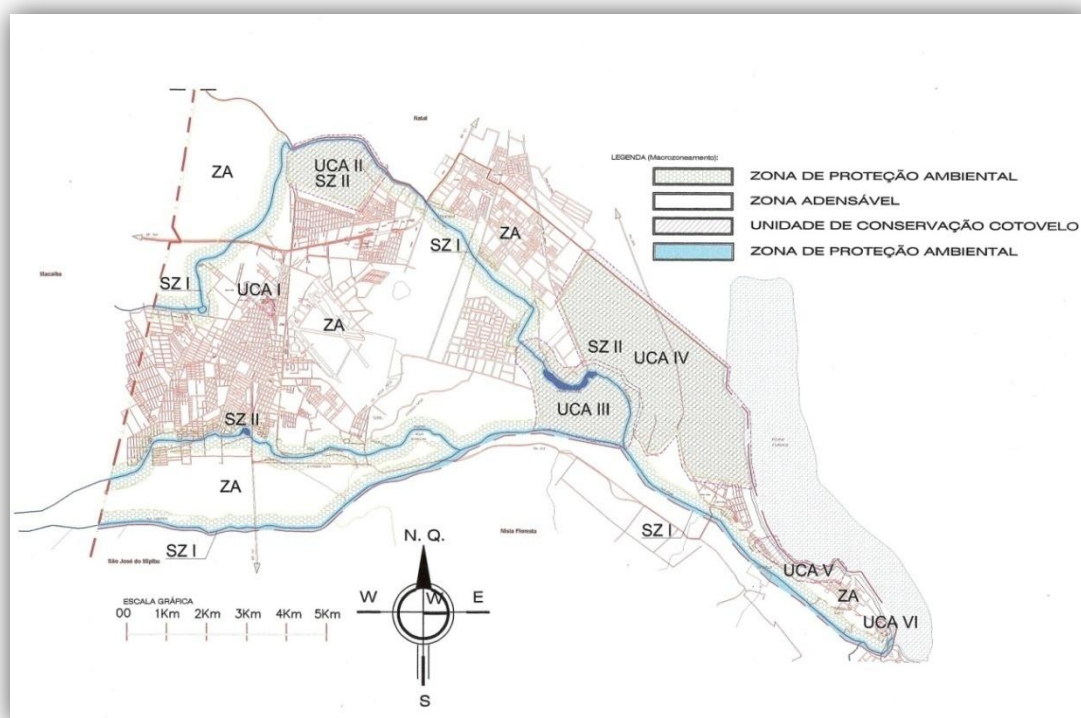


Figura 23 – Parnamirim: Plano Diretor – Zonas adensáveis (ZA) e proteção ambiental (UCA)

Fonte: Anexos do Plano Diretor

Nota: adaptado pelo autor

Plano Diretor do município de Nísia Floresta

O Plano Diretor de Nísia Floresta foi implementado em 1999 com recursos de PRODETUR I (RS 96,2 mil) e revisado com recursos do PRODETUR II, em 2007, pela Lei 001 de 05 de novembro de 2007. O macrozoneamento é composto pela zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural, além de possuir áreas especiais de sobreposição (figura 24). Além dessas três macrozonas, Nísia Floresta possui quatro zonas de expansão urbana, com prescrições mais restritivas devido a processos diversos da urbanização existente. A faixa de praia está inserida na zona de expansão urbana com diferenciações relativas aos limites de sub-áreas especiais com as atinentes aos limites entre Pirangi do Norte (Parnamirim) e Pirangi do Sul. A zona de expansão urbana II se estende por todo o litoral de sul a norte, até o limite com o município de Senador Georgino Avelino. Sobre essa zona foi criada a área especial de interesse turístico e de lazer, correspondendo aos núcleos e distritos de praia, salvaguardando as franjas de dunas e matas protegidas legalmente.

Entre essa zona de expansão urbana litorânea e a sede municipal (distantes 12 Km) existe a zona rural e a produção agrícola do agronegócio e da agricultura de subsistência. Sobre a zona de expansão urbana, também, está localizada área de preservação ambiental, com formações dunares e afloramento de lagoas. A zona que permite ocupação por residências ou pelo turismo está inserida entre a linha de praia e o cordão dunar, se constituindo em estreita faixa de terra com largura de apenas 1,08 Km e com 15km de extensão. Esses condicionantes físicos impedem, em Nísia Floresta, a implantação de grandes projetos (com mais de 500 unidades) como os verificados no litoral norte da RM (Ceará Mirim), pois os terrenos alagados e de difícil construtibilidade são fatores limitadores mesmo que o zoneamento autorize o uso mais intenso da terra. É por esse motivo que os projetos em Nísia Floresta são marcados por uma tipologia mais compacta com 03 ou 04 pavimentos. Por outro lado, pela sua singularidade e escassez, são os terrenos mais valorizados e cobiçados pelo imobiliário-turístico do litoral sul.

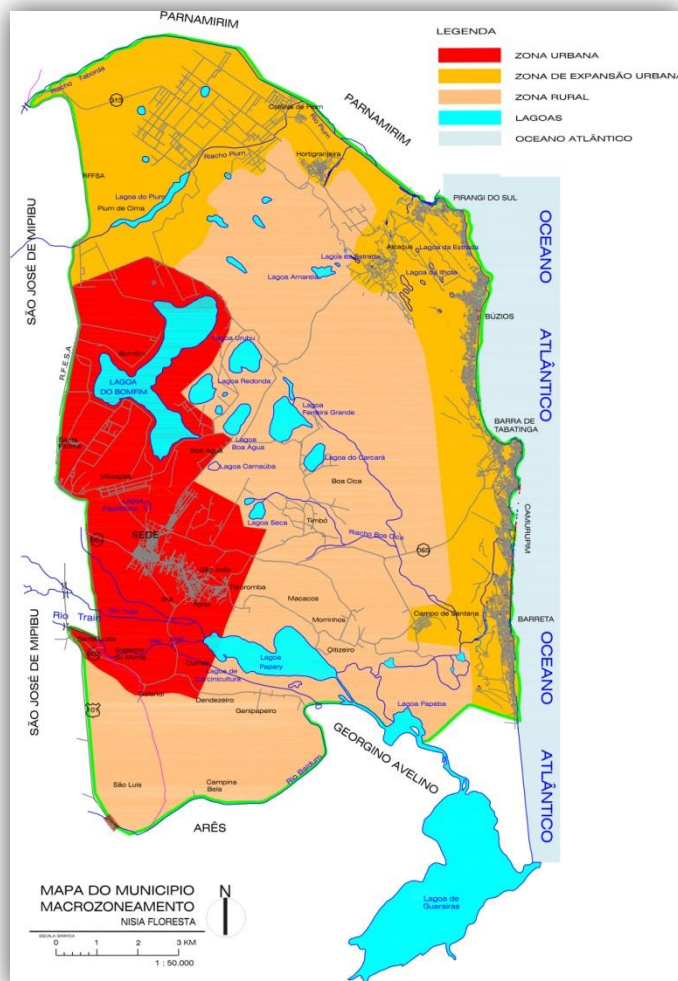


Figura 23 – Nisia Floresta: Plano Diretor
Fonte: Lei municipal 01/2007 – Anexo

A área especial de interesse turístico e de lazer (AEITL) faz uma distinção (artigo 24) entre lotes acima de 1.500m^2 de área e lotes abaixo desse valor. No primeiro caso (lotes maiores) as prescrições são relativas a zona adensável, isto é, coeficiente de aproveitamento variando entre 0,75 (residencial multifamiliar) e 1,5 (residencial unifamiliar), taxa de ocupação de 70% e gabarito de até 02 pavimentos. Para os lotes abaixo de 1.500m^2 de área as prescrições seguem os valores estipulados para a zona urbana de adensamento básico, isto é, coeficiente de aproveitamento de 1,0, ocupação máxima de 70% e com 30% de área permeável. Nesse caso, a legislação criou uma atratividade aos projetos maiores no caso do residencial multifamiliar mas restringiu em 75% a ocupação para condomínios verticais e horizontais. Por outro lado, hotéis, resorts, condhotéis e flats (considerados não residenciais) podem construir até

1,5 vezes a mais do que o tamanho do terreno, 50% a mais do que na zona urbana, representando um estímulo a ocupação por projetos imobiliário-turísticos (licenciados como não residenciais embora com unidades de moradia secundária) na faixa de praia. São justamente os usos mais intensos no litoral de Nísia Floresta para lotes acima de 1.500m², evitando a formação de pequenos loteamentos populares. Em termos de gabarito máximo, o Plano Diretor segue (artigo 46) as prescrições do Zoneamento Ecológico Econômico estadual.

Plano Diretor do município de Extremoz

O primeiro Plano Diretor de Extremoz foi financiado pelo PRODETUR NE –I no ano de 1999, ao investimento de R\$ 85,55 mil. Em 2006, ocorreu sua revisão pela Lei Municipal n. 493 de 06 de outubro de 2006, mas desta vez não há registros nos relatórios do Banco do Nordeste do financiamento pelo PRODETUR NE II. O Plano Diretor (Lei n.493) divide o município em cinco macrozonas, sendo elas a Zona de Adensamento Básico, Zona Adensável, Zona de Proteção Ambiental, Zona Especial Rural e Zona Rural (Figura 24). Essa divisão ratificou a proposta de urbanização do litoral do município, com ênfase na atração de empreendimentos turísticos, a partir das legislações urbanas financiadas pelo PRODETUR NE-1. O coeficiente de aproveitamento básico para as áreas urbanas e de expansão urbana, com usos não residenciais, foi demarcado em 1,4 e os usos residenciais possuem CA de 1,2., isto é, concedeu um bônus adicional entre 20% e 40% sobre a área jurídica dos proprietários dos terrenos na área de entorno da sede e nas praias, sem pagamento da contrapartida financeira (Outorga Onerosa).

Para a área restante entre a sede e a zona de praia, o zoneamento definiu áreas especiais rurais, evitando uma integração de malha urbana entre os distritos da costa e a periferia em expansão do núcleo urbano principal. Esse fator do zoneamento é importante na definição de espaços valorizados na orla pois segmentou em estreita faixa de terra a possibilidade de construções, estímulo adicional à especulação fundiária na zona de praia; de modo geral , o macrozoneamento atuou no reforço da

separação entre sede e distritos de praia, em dinâmicas socioespaciais e socioeconômicas distintas, pois embora as praias de Santa Rita, Pitangui, Graçandu e Jenipabu estejam submetidas as decisões administrativas da Sede, a faixa de urbanização e a dinâmica de valorização desse território articula-se com o eixo litorâneo entre a BR 101 e o Oceano Atlântico.

As praias de Redinha Nova e Santa Rita foram demarcadas como áreas adensáveis (zona urbana e expansão urbana) com coeficiente de aproveitamento (CA) máximo de 2,5 vezes a área do terreno, enquanto na sede municipal o CA é de 3,5 vezes. As praias de Pitangui, Graçandu, parte de Jenipabu e Santa Rita (em mancha na Figura 24), foram transformadas em zonas urbanas, com sobreposição de áreas especiais – Turísticas, Interesse Social e Preservação Ambiental.

Na Figura 25, é possível observar uma faixa de ocupação urbana mais intensa (com malha viária), que corresponde a Redinha Nova e Santa Rita, e sobre essa faixa o Plano Diretor estendeu a possibilidade de ocupação futura até a praia de Jenipabu, interrompida pela Área de Preservação Permanente – fator este que impede uma linha costeira integral entre litoral sul e norte, dependendo do acesso viário pela BR 101-norte. Após a APA, continua o Plano Diretor a especificar zonas urbanas e de expansão urbana com prescrições conforme Quadro 16.

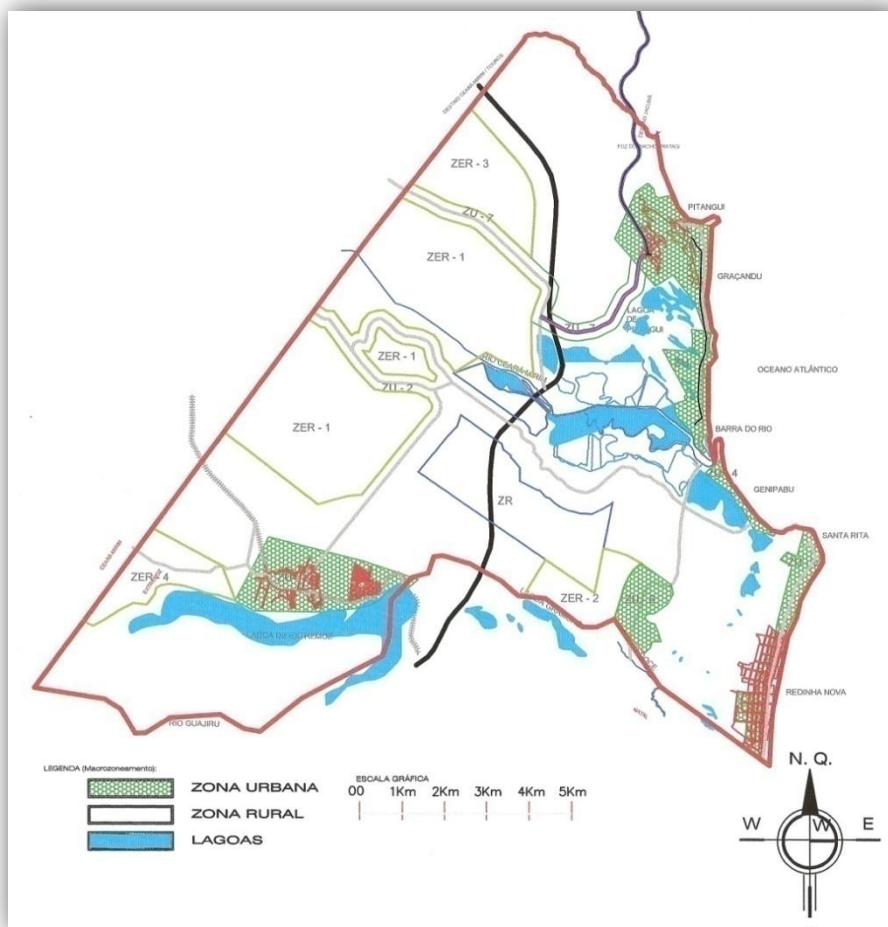


Figura 25 - Extremoz: Plano Diretor – Zona Urbana e Rural

Fonte: Anexos do Plano Diretor (2006)

Nota: adaptado pelo autor

Nos terrenos de praia, portanto, é possível acrescentar ao CA de 1,4 mais a mais de 1,1 vezes a área de construção o que representa aproximadamente de 150% de potencial. Embora seja útil para efeito de licenciamento dos projetos não tem eficácia urbanística, pois não definiu os percentuais diferenciados de cobrança. Definiu também para as praias uma área de interesse turístico com densidade máxima de 200 hab/Ha e novas regras para o controle do gabarito, mais permissiva do que a existente no Zoneamento Ecológico Econômico. Para o Plano Diretor, é possível erguer prédios de até 90 metros de altura há uma distância de 150 metros da faixa de preamar, sendo que no Zoneamento Ecológico Econômico só é permitido 06 pavimentos após os 250 metros (Quadro 17 e Figura 26).

REGIÃO ADMINISTRATIVA	Área Receptoras de Potencial Construtivo	Coef. Máximo de Aproveitamento (M ²) para o Uso Não Residencial (C)	Coef. Máximo de Aproveitamento (M ²) para o Uso Residencial(R)
		Instrumento Outorga onerosa (OO)/transferência de potencial construtivo(TPC)	Instrumento Outorga onerosa (OO)/transferência de potencial construtivo(TPC)
PRAIAS	Pitangui	2,5	2
	Graçandú	2,5	2
	Barra do Rio	2,5	2
	Genipabú	2,5	2
	Santa Rita	2,5	2
	Redinha Nova	2,5	2
SEDE	Sede do Município	3,5	3

Quadro 16 – Extremoz: Plano Diretor – Quadro de prescrições urbanísticas.

Faixa 1 – 80 m	Faixa 2 – 150 m	Faixa 3 – após faixa 2
Até 04 pavimentos	Até 06 pavimentos	Até 90 metros (30 pav.)

Quadro 17 - Plano Diretor de Extremoz: controle de gabarito na zona de praia.

Assim, pode-se considerar o Plano Diretor de Extremoz como instrumento de suporte à valorização imobiliária (por criar virtualmente mais área construída) e estímulo ao adensamento urbano na faixa de praia, a partir de Natal até o município vizinho de Ceará Mirim. As áreas especiais de proteção ambiental, previstas no zoneamento, estão pressionadas por um território fragmentado, fruto de uma ocupação sem planejamento (1970-1990) das casas de veraneio e agora, com planejamento (2000-2007) pela intensidade do imobiliário-turístico e da especulação imobiliária.

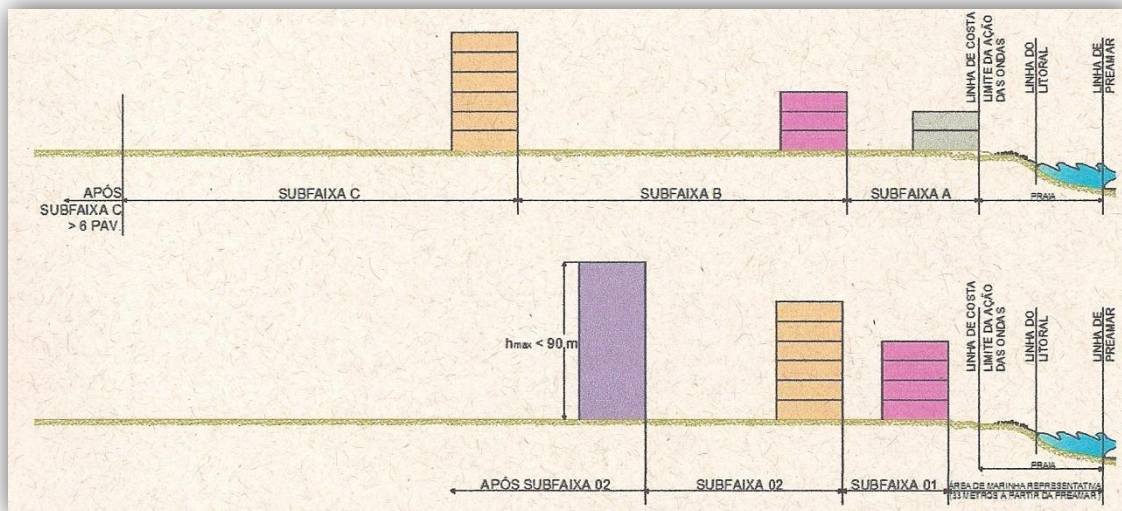


Figura 26 - Comparação entre rigor do Zoneamento Ecológico Econômico (acima) e o Plano Diretor de Extremoz (embaixo) para a faixa do litoral

Fonte: Ribeiro; Amaral (2008, p.50)

Plano Diretor municipal de Ceará-Mirim

Em 1999, Ceará Mirim elaborou seu Plano Diretor municipal com recursos do PRODETUR NE I, sendo revisado em 2006 através da Lei Municipal 06 de 19 de novembro de 2006, financiado pelo PRODETUR NE II, ao investimento total de R\$ 199,9 mil. É sobre este último Plano que traçamos algumas considerações relativas ao seu zoneamento e prescrições na zona de praia. Existem três macrozonas – Urbana, Expansão Urbana e Rural, entendendo como Urbana (além da sede) as praias de Muriú, Jacumã e Porto Mirim (Figura 26). Contornando esses núcleos existe uma zona de expansão urbana, tendo como limite a RN 160; entre a faixa de expansão urbana e a BR-101 foi demarcada uma Zona de Interesse Turístico e Lazer (ZITL), isto é, não existe mais zoneamento rural entre a BR-101 e a linha de praia, sendo uma fração territorial permissiva à ocupação de residências, comércio, hotéis, entre outros usos urbanos.

O artigo 31 da Lei 06 estabelece um lote mínimo de 5.000m² para a ZITL, taxas de ocupação de 35%, coeficiente de aproveitamento básico de 0,5 e área permeável

de 50%. Tais prescrições mais restritivas, em relação à Zona Urbana, devem-se ao fato de não existir na ZITL qualquer infraestrutura urbana capaz de receber usos mais intensivos do solo, isto é, tratam-se de terrenos com formação dunar e vegetação ainda preservada, sem alterações urbanas ou núcleos residenciais⁹², visto acima. A restrição legal do lote mínimo em 5.000m² tem a função de garantir a implantação apenas de grandes projetos, de certo modo evitando maior adensamento do solo e afastando presença de classes sociais ou de usos mais populares, criando um diferencial do núcleo residencial local.

Além de permitir a ocupação nessa zona, o artigo 41 concede um adicional de construção na ZITL estimulando a ocupação de segundas residências e condomínios horizontais. Diz o artigo:

As áreas especiais adensáveis são aquelas destinadas à descentralização da ocupação do território municipal com fins de moradia, destacando-se de forma especial por estimularem a utilização de seus espaços para fins de segunda moradia ou de condomínios horizontais de baixa densidade de ocupação, com vistas ao estímulo de novas centralidades e à dinamização da economia do município, seguindo os preceitos do desenvolvimento sustentável (artigo 41. CEARÁ MIRIM, 2006)⁹³

A Lei 06, portanto, explicita a segmentação de uma área na zona de praia “vocacionada” para instalação prioritária de segundas residências, sob a justificativa de descentralização da ocupação urbana. Não tivemos acesso aos estudos técnicos que balizaram a Prefeitura Municipal no sentido de orientar essa segmentação e o conceito de descentralização utilizado, posto que Ceará-Mirim possui uma das menores densidades demográficas da RMN – 84,36 Hab/Km², só ficando atrás de Nísia Floresta (62,22 Hab/Km²). Pela Figura 27 é possível perceber que só existem dois núcleos mais densos de ocupação urbana – a sede e os distritos costeiros, com vasta região rural desocupada de população entre elas. A localização estratégica entre a linha de praia e a BR-101 define um zoneamento singular ao mercado imobiliário-turístico, mesmo que essa zona não possua a infraestrutura necessária para ocupação

⁹² É na ZITL que se pretende instalar parte do empreendimento *Grand Natal Golf*.

⁹³ CEARÁ MIRIM. Plano Diretor Municipal. Lei Complementar 06, de 19 de dezembro de 2006.

urbana. Entretanto, tal inscrição legal tem permitido o licenciamento e aprovação dos projetos imobiliários nos últimos anos.

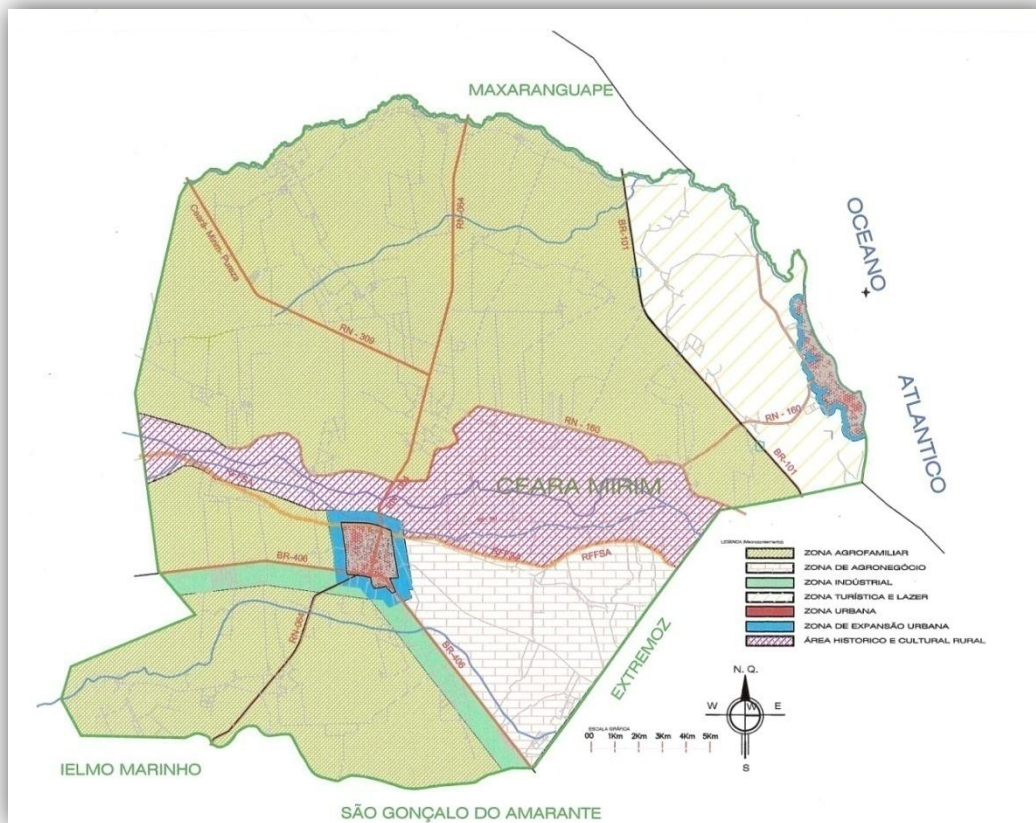


Figura 27 - Ceará-Mirim: Plano Diretor Municipal

Fonte: Ceará-Mirim, Anexo da Lei 06.

Nas Áreas Especiais Adensáveis II, na ZITL, o coeficiente de aproveitamento passa para 1,25, taxa de ocupação de 50% e taxa de permeabilidade do solo de 30% ampliando assim as prescrições anteriores. Na verdade, o Plano Diretor de Ceará-Mirim criou uma área especial (Adensável II) sobre outra área especial (ZITL) com suas regras próprias. Isso significa, na prática, uma possibilidade de ocupação na ZITL em 64 milhões de m^2 que, apenas como exercício, poderia representar uma ocupação construtiva de 19,9 milhões de m^2 . Isso é maior do que todo o estoque legal de ocupação na zona de expansão urbana do município. Mesmo com o lote mínimo de $5.000m^2$ e os coeficientes menores, ao zonear de tal forma a zona litorânea municipal, o Plano Diretor possibilita a instalação de aproximadamente 150 mil casas e

apartamentos, considerando unidades de 130m², quase sete vezes mais do que o estoque habitacional existente (a partir do CENSO 2007).

Em relação ao gabarito o Plano Diretor de Ceará Mirim obedece as prescrições do ZEE, não constituindo conflito. Na faixa entre 250 metros e 50 metros distantes da linha de praia, inclusive, o número de pavimentos máximo restringe-se a 04 pisos.

O Plano Diretor de Ceará-Mirim ainda pode autorizar a transformação do solo rural em urbano mediante pagamento de uma outorga onerosa sobre mudança de uso, excetuando-se as áreas especiais de segurança alimentar e de produção agrícola (que estão fora da zona de praia). Ainda cabe a cobrança de outorga onerosa pelo direito de construir nas áreas adensáveis.

Assim, a transformação legal do solo na zona de praia de Ceará Mirim apresenta não apenas condições de inserção no mercado imobiliário-turístico, mas seu zoneamento e prescrições são um estímulo a mais na atratividade de empresas imobiliárias interessadas no parcelamento e construção de *resorts*, condomínios fechados e *condhoteis*, ao mesmo tempo em que evita a formação de uma vizinhança mais popular afastando a possibilidade de desvalorização dos investimentos.

CAPÍTULO 10. IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO NA RMN: transformações urbanas nas localidades litorâneas⁹⁴

10.1.NATAL E PONTA NEGRA

Entre os anos de 1994 e 1999, o mercado imobiliário formal em Natal se mostrou bastante produtivo em dois setores específicos, sendo o primeiro definido pela área de transbordamento Natal-Parnamirim, formando o bairro de Nova Parnamirim, e o segundo nos bairros de beira-mar, especialmente Ponta Negra e Areia Preta (COSTA,2000). No Capítulo 08, foi possível observar a importância da dinâmica imobiliária na estruturação da mancha urbana entre a década de 1980 e 2000, principalmente no avanço sobre áreas periféricas a Natal. Neste item, focaliza-se os efeitos do imobiliário-turístico no bairro de Ponta Negra, primeira localidade inserida na lógica de valorização imobiliária pela sinergia com o turismo, tendo seu maior crescimento no período de 1999 até 2006⁹⁵.

Antes, porém, é importante definir períodos de transição entre as dinâmicas de ocupação locais e aquelas trazidas pelo imobiliário-turístico nas últimas décadas. Ponta Negra se tornou a primeira área, dentre as localidades estudadas, onde ocorreram os lançamentos imobiliários articulados com o turismo internacional. Foi também em Ponta Negra que o mercado local descobriu que havia uma mudança na demanda por imóveis, primeiramente pela procura realizada por turistas genéricos e, posteriormente, investidores internacionais em parceria com incorporadoras locais.

Mas isso é uma história muito recente. Até meados da década de 1990, Ponta Negra se constituía em um bairro dividido em três identidades, sendo de um lado

⁹⁴ Nesse item foi fundamental a inserção do presente trabalho no Grupo de Estudos Urbanos Contemporâneos – GEPUC, do Departamento de Arquitetura da UFRN, e da nossa participação como colaborador na orientação de diversos trabalhos acadêmicos na disciplina de Planejamento Urbano e Regional IV, ministrada pela Profa.Dra. Angela Lucia de Araujo Ferreira. Durante os anos de 2004 a 2009 foram elaborados vários trabalhos sobre o tema pelos alunos do curso, com levantamentos de dados e informações que serviram de base para a maioria das informações existentes nesta Parte III. As referências dos trabalhos constam no texto e nas referências.

⁹⁵ O bairro de Areia Preta, também litorâneo, se constituiu como um pequeno setor de alta valorização, voltada ao mercado residencial da elite local entre 1995 e 2002. Devido sua pouca área (está em uma faixa entre as dunas e o mar) não passou pelas reestruturações envolvendo turismo e imobiliário do modo como Ponta Negra.

formada pelo conjunto residencial de classe média, produzido no final da década de 1970, no esteio da política habitacional do BNH e dos INOCOOPS⁹⁶; de outro lado, a Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT), à beira mar, antiga área de segunda residência que se transformou gradualmente em destino turístico, com pousadas, bares, restaurantes e hotéis e por fim uma área de interesse social, com população de baixa renda, chamada Vila de Ponta Negra. Entre as três áreas, a Av. Engenheiro Roberto Freire conectava este “último” bairro da Região Administrativa Sul com o restante da cidade. Guarnecendo a paisagem está o Morro do Careca (duna vegetada), maior símbolo do turismo de Natal. Pela Figura 28, abaixo, é possível visualizar a baixa ocupação urbana da orla, embora os primeiros caminhos e terrenos beira mar indicassem o uso para atividades de lazer, das casas de veraneio, imerso em uma natureza ainda preponderante.



Figura 28 - Ponta Negra (Natal), com Morro do Careca ao fundo (196?)

Crédito: Jaeci Emerenciano

Fonte: *Natal de Ontem* (DVD Álbum Fotos)

⁹⁶ Foram produzidos aproximadamente 02 mil unidades (Conjunto Ponta Negra e Alagamar), com financiamento do BNH, para famílias com ganho acima de 05 Salários Mínimos, entre 1978 e 1980.



Figura 29 - Ponta Negra (Natal), com Morro do Careca ao fundo (200?)

Crédito: Alex Uchoa

Fonte: Disponível em <<http://www.pbase.com/alexuchoa/image/91418743>> acesso em: 18 mar. 2010.

Ponta Negra até o início da década de 1980 era uma zona periférica, de banhistas natalenses e de poucos turistas nacionais. A implantação do Projeto Via Costeira, a duplicação da Av. Eng. Roberto Freira e a construção dos primeiros hotéis, aliados as qualidades naturais do bairro e a facilidade de acesso a linha de praia (com novas ruas pavimentadas em 1988, pelo então prefeito Garibaldi Alves), trouxeram modificações em seu padrão de ocupação urbana. Mas foi entre 1998 e 1999 com as obras do PRODETUR NE-I, relativas a reforma do calçadão da praia, saneamento básico e sinalização turística, que o bairro enfrenta uma forte valorização imobiliária, com construção de edifícios verticalizados residenciais, *flats*, hotéis e pequenos centros comerciais. Diz Catarina Neverovsky que,

A Via Costeira, a duplicação da Estrada de Ponta Negra e a Rota do Sol forma a tríade de eixos viários que permitiram a acessibilidade turística em Natal, e consolidaram Ponta Negra como área turística, afastada dos bairros nobres da cidade (NEVEROVSKY, 2005, p.115).

Nos últimos 30 anos, Ponta Negra passou por transformações socioespaciais causadas principalmente pela valorização do turismo, com construção de hotéis e a

segmentação comercial em bares e restaurantes, alterando a tipologia original dos conjuntos habitacionais, inclusive na Vila de Ponta Negra, cujos imóveis começam a ser gradualmente sobrevalorizados, comprados por turistas estrangeiros e nacionais e, posteriormente, passou a receber prédios verticais de alto padrão (Figura 28).

Em estudo recente, Maria Suely Paula da Silva registra o impacto sociocultural dessas transformações sobre as práticas coletivas, festividades e sociabilidades na Vila de Ponta Negra, dizendo que,

‘Tudo está desconforme’, dizia seu Piloto, antigo morador da Vila de Ponta Negra. Com essa frase podemos resumir a concepção dos moradores mais antigos da Vila. Tudo está fora do lugar, são novas formas de vida construindo novos valores. A Vila está um ‘desmantelo’, um ‘desarranjo’. Essas são expressões usadas pelos mais antigos para descrever a situação da Vila hoje. A diversidade de pessoas circulando nas ruas, a prostituição, os jovens envolvidos com o tráfico de drogas, o grande número de adolescentes grávidas, o alcoolismo, os carros que trafegam em alta velocidade nas estreitas ruas, os estrangeiros tomando conta de tudo, (...) condomínios fechados e fortificados pelos diversos sistemas de segurança. São essas e outras que deixam antigos moradores perplexos (SILVA, 2006, p.106).

Em 1999, a melhoria na infraestrutura de acessos e a retirada de barracas de praia da orla, substituídos por quiosques projetados, possibilitou aos imóveis localizados nas primeiras quadras (Rua Erivan França) uma valorização expressiva, sendo comprados nos anos seguintes por empresários nacionais (Rio de Janeiro e São Paulo) e estrangeiros (Argentinos, Portugueses e Espanhóis). De conjunto habitacional e área de banhistas natalenses, Ponta Negra passa a ser nos primeiros anos do século XXI a área imobiliária mais cara da cidade, rivalizando com Petrópolis e Tirol, núcleos originais da elite local.

Antes de Ponta Negra receber as melhorias, a área mais valorizada de Natal era o bairro de Petrópolis, devido à infra-estrutura. Há muitos anos Petrópolis possui saneamento básico e ruas calçadas. Só que Ponta Negra, [...] dispõe de uma das vistas mais bonitas da capital: o Morro do Careca. Aí está o diferencial!!! (DN, 26/10/2000 – Economia, p.04 apud NOBRE,2001, p.113).

Ponta Negra. Beira mar, brisa, e lá no alto o Morro do Careca. O sonho de muita gente é morar pertinho da praia, e este bairro da Cidade do Sol, além de ser conhecido mundialmente como um

belíssimo cartão postal, é também desejado pelos natalenses e turistas como espaço para viver. O bairro cresce freneticamente. A urbanização da praia, o comércio, os hotéis, o turismo, os restaurantes e a noite agitada são algumas das boas razões disso. Junto a esse desenvolvimento, aumenta cada vez mais o número de pessoas que busca um cantinho para morar nesse ambiente (DN, 22/07/2001 – Classimais, 1º Caderno, Imóveis apud NOBRE,2001, p.113)



Figura 30 - Ponta Negra e áreas diferenciadas

Fonte: elaboração do autor sobre Base Aerofotográfica da Prefeitura Municipal do Natal (SEMTAS, 2004).

Com os turistas nacionais e estrangeiros, começaram a surgir ainda em 1999 os primeiros sinais de uma demanda internacional para o mercado imobiliário. No início eram turistas-genéricos (espanhóis, portugueses e italianos) de classe média que – favorecidos por um euro valorizado – compravam apartamentos, *flats*, casas na Vila e no Conjunto Ponta Negra. O mercado imobiliário não estava preparado para essa

demanda, não existiam produtos em oferta suficiente e os preços dos imóveis alcançaram inéditos R\$ 3.000m² em alguns setores beira mar. Segundo dados da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), entre os anos 1997 e 1999 não ocorreu pagamentos de Outorga Onerosa no bairro, indicando assim a falta de necessidade de mais área construída; entretanto, entre 2000 e 2004 foram necessários 116 mil m² adicionais para dar conta da oferta (SEMURB apud SILVA; BENTES SOBRINHA; CLEMENTINO, 2006, p.157). Esse fator está relacionado com alterações na legislação urbana para o bairro, realizada pela Prefeitura Municipal, através da Lei Complementar 027 que ampliou do Coeficiente de Aproveitamento de 1,8 para 3,5 vezes a área do terreno.

Surgiram imobiliárias em diversos pontos do bairro, nas principais ruas e avenidas, todas com anúncios bilíngües ou trilingues, formando parcerias com agentes de viagens, guias turísticos e hotéis. Neverovsky, ao registrar as transformações culturais do bairro, comenta que,

Beatriz P. potiguar, sócio de José C.P, português, têm escritório imobiliário na orla de Ponta Negra. Entre seus clientes 75% são investidores e os restantes 25% são de pessoas que compram imóvel para morar. A faixa etária é novamente entre 45 e 50 anos, composta de portugueses e espanhóis. Eles começam a captar seus clientes na Europa através de contatos. Também estabelecem contato com os turistas nos hotéis através de recepcionistas, guias de turismo. ‘nós vamos atrás de quem recebe os turistas, nos vamos na fonte’, disse (NEVEROVSKY, 2005,p.171).

Entre 2003 e 2004, o preço médio dos imóveis subiu 52,8% (SINDUSCON apud TRIBUNA NO NORTE, 2004) e Ponta Negra viveu seu maior *boom* de construções e transações imobiliárias, sendo os estrangeiros o lastro dessa expansão. Em 2004 já eram 14 edifícios com mais de 10 pavimentos e um total de 1.559 apartamentos (CLEMENTINO, 2004). De modo geral, os “turistas residenciais” em média passam duas temporadas, uma mais curta (07 dias) e outra com permanência de até 03 meses, em apartamentos e *flats* localizados no bairro (SILVA; BENTES SOBRINHA; CLEMENTINO, 2006). Mas essa dinâmica também ensejou movimentos populares, de moradores e ambientalistas, em uma agenda de repúdio as transformações sociais e culturais trazidas pelo turismo e pelos impactos negativos a paisagem e ao meio ambiente –

como a ONG “SOS Ponta Negra”, grupos de proteção ao Morro do Careca e a melhoria do saneamento do bairro. Além desses fatores, o colapso na rede de saneamento básico (implantado pelo PRODETUR-NE I em 1999) fez com que, em 2004, a Prefeitura do Natal tivesse que suspender temporariamente qualquer licenciamento urbanístico no bairro até que a Companhia de Águas e Esgotos do RN tomasse providências urgentes.

Um dos exemplos mais marcantes da reação ao mercado imobiliário ocorreu em 2006, quando a Prefeitura Municipal do Natal – cedendo aos movimentos sociais – decide cancelar licenças urbanísticas e ambientais de cinco prédios verticais (que ficaram conhecidos como “espigões de Ponta Negra”), baseados em recomendação do Ministério Público Estadual, na proteção da paisagem do Morro do Careca. Os prédios estavam sendo erguidos em terrenos dentro da Vila de Ponta Negra. O Ministério Público “constatou claramente que os impactos ambientais decorrentes do empreendimento não foram analisados, razão pela qual a licença ambiental não poderia ter sido concedida” (TRIBUNA DO NORTE, 2006a).



Figura 31 - Charges ironizam a polêmica dos espigões em Ponta Negra

Crédito: Edmar Viana

Fonte: Jornal Tribuna do Norte (2006). Disponível em: <<http://sospontanegra.blogspot.com/>>.

Do outro lado, os empresários da construção civil e do sindicato dos corretores imobiliários firmaram um discurso de “insegurança jurídica” que

prejudicaria a posição de Natal como uma das cidades preferidas dos investimentos europeus no Brasil. Segundo Rogério Torres (diretor sócio de uma das empresas),

Os estrangeiros que iriam investir aqui estão cada vez mais receosos. Estava tudo legalizado num determinado momento e logo após foi paralisado sem uma análise profunda. O prefeito disse que essa análise seria feita, mas já faz 50 dias que aguardamos a resposta (TRIBUNA DO NORTE, 2006b)

A tipologia dos empreendimentos imobiliário-turísticos em Ponta Negra é marcada pelo uso intensivo do lote que, na sua maioria, variam entre 300m² a 400 m² devido ao padrão anterior dos loteamentos. Isso exigiu prédios esbeltos e com máximo aproveitamento do gabarito, principalmente quanto mais próximos a orla marítima. Na parte posterior do bairro, mais afastados na Av. Engenheiro Roberto Freire, alguns terrenos remanescentes passaram por remembramentos gerando lotes de até 1.000m² o que permitiu a construção de torres de apartamentos com até 100 unidades (Figura 32).



Figura 31 - Ponta Negra. Flat Maximum Home Service e Ponta Negra Tower
Fonte: acervo de vendas da RN Imóveis.



Figura 32- Ponta Negra. Flat/apartamentos Riviera Ponta Negra e Príncipe das Astúrias

Fonte: acervo de vendas da RN Imóveis.

Em 2009 o cenário foi outro. A maioria das imobiliárias existentes no bairro fechou as portas e voltaram para locais tradicionais como Petrópolis e Tirol. Uma vez que a crise (de 2008) diminuiu a presença de investidores internacionais do estado, os escritórios diminuíram seus lançamentos imobiliários. Uma das imobiliárias que encerraram suas atividades no bairro, por exemplo, foi a Euro, instalada no início do *boom* estrangeiro, com quase 60% das vendas para esse público. Entretanto, essa diminuição não significou o fim do imobiliário-turístico no bairro; o *Riviera Residencial Service* (Figura 33) é uma aposta da Incorporadora Hazbun para se manter no segmento; “dentro das metas da Hazbun para o próximo biênio, a edificação de imóveis destinados a segunda morada é uma das nossas prioridades”, disse Carly Hazbun. O empreendimento da Hazbun é típico do modelo imobiliário-turístico, pois sua administração estará articulada com o setor comercial da incorporadora e o grupo Hotelaria Brasil, sediado em São Paulo, que será responsável pela prestação de serviços avançados e captação internacional. “O novo empreendimento atenderá as expectativas do mercado internacional pelo alto padrão de qualidade e será o prédio mais alto da av. Engenheiro Roberto Freire” com quase 250 apartamentos em 35 pavimentos (CORREIO DA TARDE, 2008).

10.2.PARNAMIRIM E A PRAIA DE PIRANGI

Enquanto Ponta Negra perdia sua característica de área de veraneio (com a construção dos conjuntos habitacionais e o adensamento da Vila de Ponta Negra) no início dos anos de 1980, uma segunda localidade de praia – no município de Parnamirim - começou a ser adensada pela construção de segundas residências por natalenses. Em Pirangi do Norte (distante 25 Km de Natal), as casas dos pescadores locais foram gradualmente sendo vendidas e reformadas pelos veranistas ainda nos anos 70 do século XX. Nos anos de 1980, loteamentos abertos delimitaram as áreas vazias remanescentes às margens da RN -063. Entre 1980 e 1990, Pirangi do Norte se consolidou como localidade de férias das famílias de classe média alta de Natal, que passavam largas temporadas, indo de dezembro a início de março, após o carnaval. Diz Francisca Miller que “no caso de Pirangi do Sul as mudanças fizeram com que a comunidade deixasse de seguir as normas tradicionais sem, contudo, dispor das devidas condições para seguir as urbanas” (MILLER, 2002, p.19).

A autoconstrução foi predominante, com poucas unidades produzidas para venda, sendo a reforma e ampliação os tipos mais comuns. Logo se estabeleceu uma sazonalidade definidora de ritmos sociais, de comércio, emprego e renda, com pequenos mercados e lojas abrindo apenas no período de férias escolares e carnaval, configurando no restante do ano uma área repleta de casas vazias; as famílias permanentes (em 1996 eram 1.754 pessoas) eram formadas por caseiros, empregados domésticos, pequenos comerciantes e remanescentes das antigas famílias de pescadores.

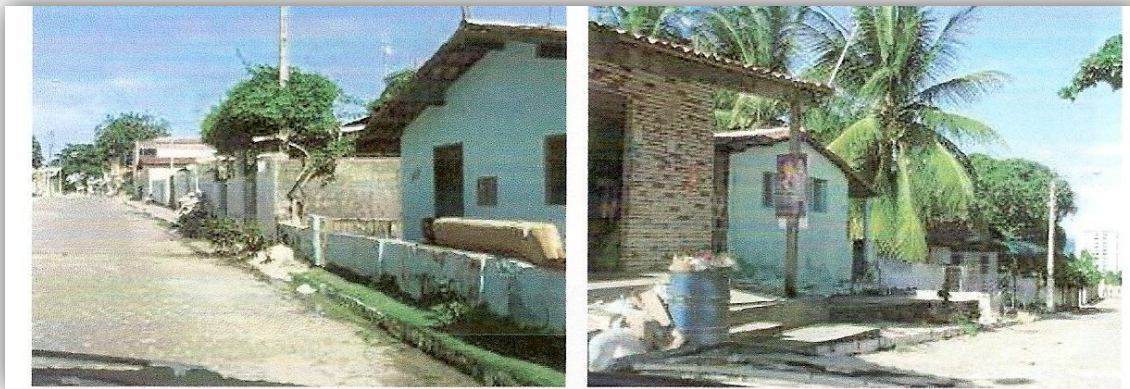


Figura 34 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Residências permanentes e secundárias (1980-90)

Fonte: Lima; Silva, 2008

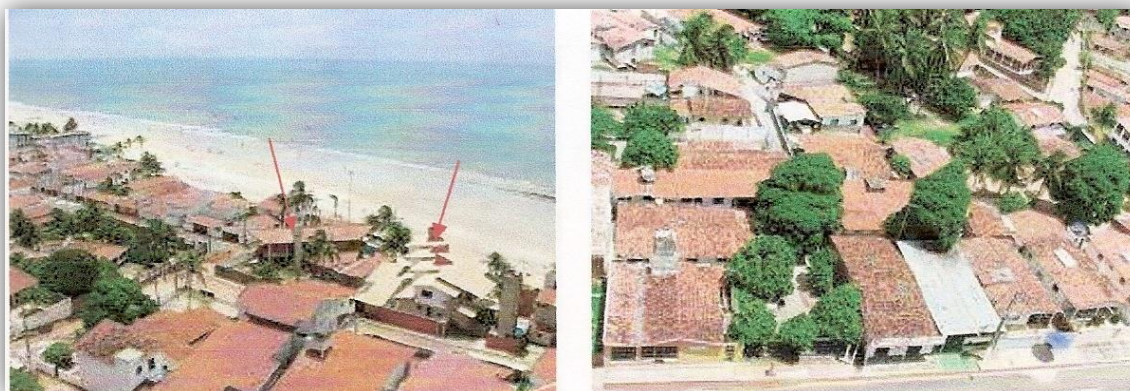


Figura 34 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Tipologia de ocupação das quadras (1980-90)

Fonte: Lima; Silva, 2008

O padrão morfológico é característico de uma área e pequenos loteamentos, ocupações irregulares e falta de planejamento os acessos à linha de praia são estreitos, quase vielas perpendiculares a RN 063. Não existem maiores espaços públicos – como praças ou parques – apenas a massiva ocupação de lotes de 200 a 400 m² de área, a maioria sem recuos laterais ou frontais. Os vazios urbanos (terrenos maiores) estão localizados nas quadras posteriores aos principais acessos, alguns ainda como remanescentes de sítios e chácaras dos anos 70 do século XX. Mas aos poucos, esse padrão apresenta algumas transformações, principalmente pela dinâmica imobiliária residencial trazida com as melhorias em infraestrutura nos anos 90 do século passado.



Figura 36 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Em mancha, os flats e condomínios fechados mais recentes
Fonte: LIMA; SILVA (2008).

Em relação aos anos de 1990, Ana Marcelino já notava uma modificação no padrão construtivo e dos lançamentos imobiliários ao dizer que,

As exigências das normas vigentes de uso e ocupação do solo e o valor da terra em Natal, a ausência de orientação legal para a ocupação do solo de Parnamirim, a negligência da administração pública local com relação às questões ambientais e a implantação da via Rota do Sol, fizeram de Pirangi do Norte alvo para o mercado de construção civil, dando surgimento a um número crescente de edifícios, alguns deles com gabarito superior a 10 pavimentos. Nesta localidade, o processo de degradação do relevo e da cobertura vegetal é facilmente identificado (MARCELINO, 1999, p.54)

A partir de 1996, as obras trazidas pelo PRODETUR NE I e pelo Governo do Estado – em melhoria viária da RN 063 – facilitaram o acesso por automóveis particulares e ônibus de turismo à praia, ampliando a visitação por turistas, principalmente ao atrativo Cajueiro de Pirangi⁹⁷ e nos passeios de barco pelo litoral. Nesse momento, segundas residências foram sendo transformadas em residências

⁹⁷ Uma das maiores atrações turísticas do estado, o Maior Cajueiro do Mundo é divulgado em todas as campanhas promocionais do governo e do *trade* hoteleiro de Natal.

permanentes por uma classe média interessada em morar perto da praia e ao mesmo tempo próximo do local de trabalho, em Natal. O mercado imobiliário acompanhou essa tendência e alguns prédios de apartamentos surgiram, embora ainda não se tratasse do imobiliário-turístico devido o tipo de demanda e renda, dependentes da economia natalense.

Um segundo movimento de transformação na tipologia e uso do solo em Pirangi do Norte inicia-se a partir de 2000, com o transbordamento da dinâmica imobiliário de Ponta Negra cujos preços dos terrenos sofriam forte pressão especulativa. Os condomínios fechados de casas ocuparam os maiores terrenos, mais afastados da linha de praia. Os projetos arquitetônicos ganharam linhas mais arrojadas, com utilização de aço, vidro e madeira além de áreas de lazer elaboradas com o objetivo de atrair o comprador estrangeiro. Nesse momento, investidores e empresas nacionais começaram a se interessar pelo imobiliário-turístico e produziram os primeiros flats e *resorts* voltados ao público nacional e internacional.

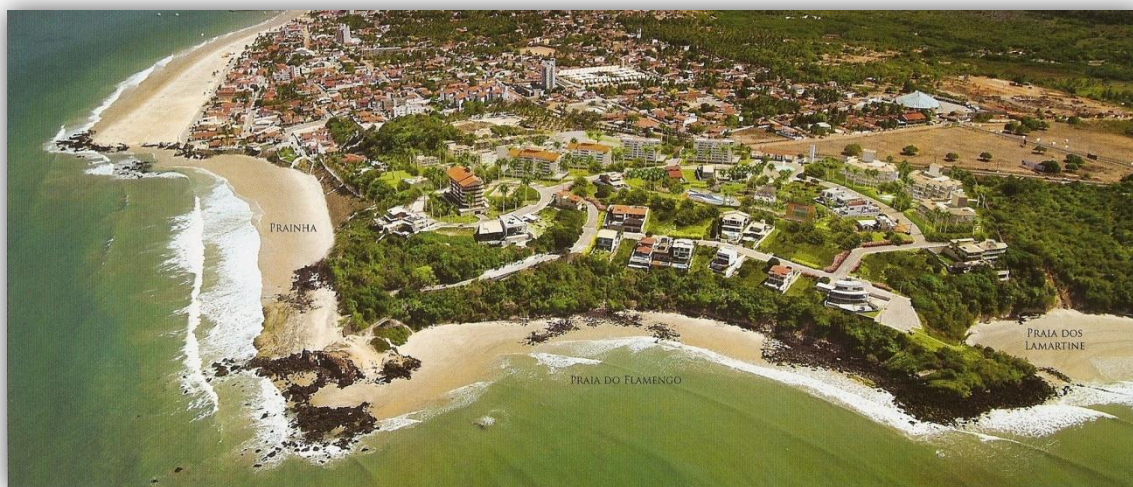


Figura 36 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Foto aérea da implantação do Porto Brasil Resort (primeiro plano).

Fonte: Portfólio da DELPHI Engenharia, ECM Imóveis e da Abreu Imóveis



Figura 37 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Detalhe do *Porto Brasil Resort* e da unidade *Villa Colonial*
Fonte: Portfólio da ECM Imóveis e da Abreu Imóveis

O *Porto Brasil Resort* (Figuras 36 e 37) constitui como um dos mais impressionantes projetos dessa nova fase do imobiliário-turístico na orla de Pirangi do Norte (a poucos metros da linha de praia). Estão previstas 150 unidades, a um custo de investimento de R\$ 30 milhões localizado em área de conservação ambiental.

A Construtora e Incorporadora Delphi, em 2009, estava em negociação visando se associar com o grupo *Atlantica Hotels International* para construir o Radisson Resort Pirangi. Rafael Guaspari, vice-presidente Sênior de Desenvolvimento da *Atlantica Hotels*, ao comentar sobre o empreendimento em Pirangi diz que

Esse é um produto sob medida para aproveitarmos o potencial do segmento Luxo no Brasil, que apresenta características peculiares quando comparamos o mesmo segmento ao mercado internacional, sobretudo para atender o plano de volume de unidades. O Radisson tem a capacidade de despertar no cliente o real valor custo-benefício de um hotel luxo a preço competitivo e a com chancela de uma bandeira internacional, presente em 64 países.⁹⁸

Juntamente com a construção de novas unidades em *resorts* e *flats*, as tradicionais casas de veraneio à beira-mar também passam por reformas, modificando sua tipologia original (amplas varandas e telhado duas águas) por novos formatos, ao

⁹⁸ Em release produzido pela Atlântica Hotels International. Disponível em: <<http://www.atlantichotels.com.br/atlantica/Noticias/Estrutura.asp?NumFuncionalidade=5&NumCategoria=10&NumCategoriaF=%2043&NumPublicacao=1080&MenuLateral=s&NomeCategoria=Releases>>. Acessado em outubro de 2008.

gosto do público estrangeiro, com fachadas recortadas e elementos mais sofisticados (Figura 38).



Figura 39 - Pirangi do Norte (Parnamirim). Reformas em antigas casas de praia, para aluguel e venda.

Fonte: Lima; Silva, 2008

Em relação a infra-estrutura, no período de alta estação turística percebe-se a fragilidade da área, com constantes faltas de água encanada (devido ao excesso de consumo), drenagem insuficiente e falta de eficiência na rede de saneamento.

Os aluguéis também são afetados, pois com o advento do imobiliário-turístico no mercado, o Sindicato de Empresas de Locação e Administração de Imóveis do RN – SECOVI, já apontava aumento de 10% no período de 2006-2007, com imóveis chegando a R\$ 15 mil nas praias de Pirangi do Norte e Búzios (CORREIO DA TARDE, 2007).

10.3.EXTREMOZ E AS PRAIAS DE REDINHA NOVA, SANTA RITA E JENIPABU

O município de Extremoz está limitado ao sul pelo município de Natal e ao norte pelo município de Ceará-Mirim, totalizando área de 125,67 Km². Sua linha de praia possui seis comunidades (Redinha Nova, Santa Rita, Jenipabu, Barra do Rio, Graçandu e Pitanguí) formadas pela população local e por um grande número de residências secundárias. Seu complexo ambiental é formado por dunas, lagoas, área

remanescente de Mata Atlântica e nascentes, com uma das mais importantes Áreas de Preservação do RN, em Jenipabu⁹⁹.

A sede municipal não se localiza na área litorânea, sendo seu acesso pela RN-160 e BR-406, e sim às margens da Lagoa de Extremoz, manancial que abastece parte da água potável de Natal. A história de Extremoz é marcada pelo aldeamento jesuítico no século XVIII quando lá foi implantada uma das vilas da capitania do RN. Apenas em 1963, o distrito de Extremoz vira município, desmembrado de Ceará Mirim. De economia reduzida, ganhou certo impulso nos anos de 1980 quando foram instalados conjuntos residenciais para militares e loteamentos nas proximidades de Natal, além do Distrito Industrial no limite com Natal e São Gonçalo do Amarante. Essa dinâmica proporcionou a criação de uma pequena mão de obra em serviços domésticos e nas fábricas instaladas, embora a maioria dos operários tivesse procedência de Natal.

No litoral, a dinâmica urbana de ocupação por segundas residências foi iniciada pela expansão da mancha urbana de Natal, principalmente no limite com a praia da Redinha. Em meados de 1970 os primeiros loteamentos foram abertos na área que ficaria conhecida como Redinha Nova e Santa Rita, conectadas por vias urbanas de Natal. O loteamento seguiu o padrão de lotes 10m x 20m e 12m x 25m, do tipo xadrez e sem contar com qualquer espaço público, resultando em uma monótona área de casas de veraneio sem pavimentação pública, drenagem e servida de água por meio de poços individuais (RIBEIRO; ALMEIDA, 2008). Nos anos de 1980, o governo do estado investiu em turismo na área, aproveitando os terrenos beira mar para dar incentivos fiscais a hotéis, bares e restaurantes, tentando conformar uma versão reduzida da Via Costeira no litoral norte, sem grande efeito posterior, embora estejam em funcionamento o Hotel Atlântico Norte, Portal Costa das Dunas e Aquário Natal. Entretanto, isso permitiu a melhoria viária (pavimentação e asfalto) nas vias principais entre as praias da Redinha e Jenipabu o que garantiu uma valorização do solo nos loteamentos anteriores.

Diz Ribeiro e Almeida que

⁹⁹ Trata-se da APA de Jenipabu, criada pelo Decreto Estadual n.12.620 de 1995. Esse decreto coloca na categoria *non aedificandi* boa parte dos terrenos costeiros com presença de dunas móveis e fixas, fruto de intenso debate que colocou, de um lado Prefeitura e empresários e de outro ambientalistas e Ministério Público.

Os residentes do loteamento Deolindo Lima, em grande parte foram formados pelos veranistas, que corresponde a uma população de classe média e média baixa que não podiam adquirir imóveis nas badaladas praias de Pirangi e Búzios (RIBEIRO; ALMEIDA, 2008, p.26)

Um grave problema ambiental presente nos loteamentos em Redinha Nova e Santa Rita decorre dos baixios topográficos e do tipo de solo, inundáveis na época de chuvas (maio a julho); em vários trechos do loteamento, afloram lagoas decorrente da ação dos exutórios dunares em direção ao mar (Figura 40). Como a infraestrutura de acesso viário “cortou” a alimentação da duna como mar, essas lagoas acabam aflorando temporariamente causando transtornos à população local, embora os proprietários de segunda residência tenham se acomodado a freqüentar o local apenas nos “meses secos”.

O padrão existente de casas é do tipo simples, com varanda larga em pelo menos duas fachadas, isolada em lotes e com muros baixos, coberta com telhados duas águas, sem qualquer tratamento paisagístico ou uso de elementos nobres como aço ou vidro. As segundas residências construídas entre 1985 e 2000 são térreas ou, quando existem, no máximo dois pavimentos.



Figura 40 - Extremoz (RMN). Praia de Santa Rita com afloramento de corpos d'água e alagados.

Crédito : Ricardo Amaral Góes, 2007.

A forma de ocupação é linear a via principal de acesso (Av. Litorânea), com vias secundárias perpendiculares em direção a duna de Jenipabu (Figura 41). Quanto mais se afasta da linha de praia, mais os terrenos apresentam problemas de solo (arenoso) e drenagem natural, o que resulta em um desenho desarticulado de lotes grandes e pequenos, autoconstrução sem controle público e baixas densidades – embora servidas de redes de água e energia. Esse padrão urbanístico tem, nos últimos 10 anos, agravado a situação de proteção ambiental das dunas de Jenipabu pela pressão exercida nos recursos naturais de alimentação de sedimentos – há muito comprometidos – devido a interferência dessas edificações na ventilação natural.

Na maior parte do ano (março a novembro) as casas secundárias ficam vazias, embora nos últimos anos tenha aumentado o número de residências sendo transformadas em domicílio principal, devido ao alto preço dos imóveis em Natal. Outro fator recente dessa transformação foi a finalização da Ponte Newton Navarro (em 2008) que permitiu uma nova ligação sobre o Rio Potengi.

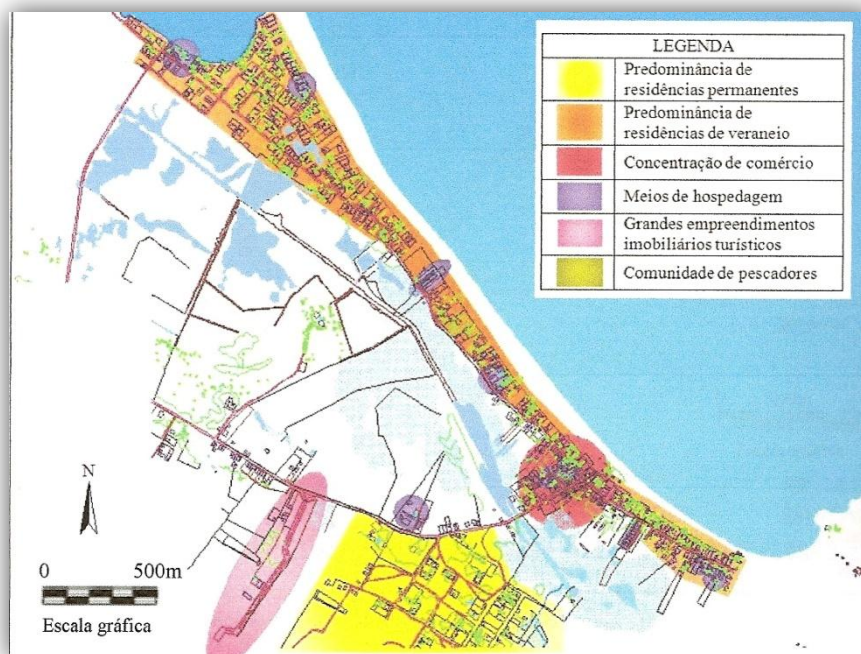


Figura 41 - RMN (Extremoz). Praia de Jenipabu e uso do solo
Fonte: SOUZA; SILVA, 2008

Como boa parte desse litoral (Redinha Nova-Jenipabu) está inserida em APA, os terrenos vazios de maior parte passaram a ser disputados pelo mercado imobiliário, agora articulado com o turismo. É intensa a comercialização de casas individuais e terrenos isolados a preços que variam entre R\$ 60 mil a R\$ 3 milhões (RIBEIRO; ALMEIDA, 2008, p.76), a depender da proximidade da praia.

Em Extremoz foram identificados quatro projetos com características do imobiliário-turístico, isto é, projetados e comercializado na sinergia entre o turismo e a valorização imobiliária. Todos oferecem a possibilidade de uso hoteleiro e extrahoteleiro no mesmo espaço físico do empreendimento, variando a escala e a tipologia arquitetônica a depender do tamanho da área disponível.

Nome do empreendimento	Praia	Tipo
Santa Rita Resort	Santa Rita	Resort
Pólo Pitangui	Pitangui	Resort e Condhotel
Golden Dunes	Graçandu	Condomínio Fechado de apartamentos
Genipau Resort	Jenipabu	Resort e casas isoladas

Quadro 18 - Extremoz (RMN). Imobiliário-turístico nas praias de Santa Rita, Pitangui, Graçandú e Jenipabu.

Fonte: IDEMA, imobiliárias e sites promocionais

A Área de Proteção Ambiental de Jenipabu¹⁰⁰, em sua regulamentação, tem colocado entraves a uma maior produção do imobiliário-turístico nas praias devido a , por exemplo, obrigatoriedade de um gabarito mais baixo, impedindo a construção de *flats* ou resorts de maior porte. Esse fator legal criou uma área privilegiada em Pitangui, onde se desenvolve projeto do maior empreendimento imobiliário-turístico do litoral, devido a particularidade de não estar dentro da APA. Essa particularidade, nesse caso, está monopolizada por um único proprietário, como veremos adiante.

¹⁰⁰ A APA Jenipabu proíbe construção nas dunas móveis e fixas. Recursos do PRODETUR/NE foram utilizados para compor estudos e levantamentos para o Plano de Manejo.

Na praia de Graçandu a linha de segundas residências tradicionais segue pela orla, margeadas pelo cordão dunar; nessa praia existem poucos hotéis e pousadas e as residências de moradores locais estão próximas ao estuário do rio Ceará Mirim, com atividades de carcinicultura, comércio e serviços (SOUZA, 2008).

Um dos projetos mais ousados para a faixa de praia Redinha Nova-Jenipabu é o *Santa Rita Village* (não iniciado), em terreno na praia de Santa Rita. A proposta envolve terreno de 200mil m² formado por residências, hotel, lojas e área de lazer. O grupo responsável é Inmovalero, sediada em Barelona (Espanha), criado em 1989. Sua atuação até muito recentemente se concentrava basicamente na Catalunha, mas quando decidiu investir fora da Espanha (em 2005), a escolha recaiu no Brasil com projetos para São Paulo e Rio Grande do Norte, sendo que no último com cinco projetos¹⁰¹. No total, a Inmovalero afirmou ter adquirido 22 milhões de m² no Brasil para implantar projetos do tipo imobiliário-turístico, além de tradicionais prédios residenciais e comerciais.

Em 2006, por jornal espanhol, o projeto foi comentado como um dos mais importantes exemplos da expansão imobiliária da Espanha para o Brasil.

El grupo ha elegido la feria internacional Barcelona Meeting Point, que se celebra en la Ciudad Condal, para presentar por primera vez en España estos proyectos, algunos de los cuales, como el de Santa Rita, ha empezado a comercializar ya. “suponen una interesante oportunidad de inversión”, comentaba Cabello. Este promotor se mostraba ayer entusiasmado con la marcha de este salón, pues atrae a grandes inversores internacionales, principalmente europeos. Según explicó, un fondo de inversión estaba cerrando ayer mismo un acuerdo para comprar completo un edificio que Valerobrasil construirá en la población brasileña de Santa Rita. “Este certamen funciona muy bien. Es todo un éxito”. No descartaba en vender en este salón ferial la mitad de proyecto de Santa Rita, que abarca la friolera de 3.200 apartamentos (ALONSO, 2006)

¹⁰¹ Até março de 2010 estavam sendo divulgados pela Inmovalero o Santa Rita Village (Extremoz), o São Miguel do Gostoso Resort & Golf (São Miguel do Gostos), Pitimbú Golf Marine (entre João Pessoa e Recife) e dois prédios de apartamentos em Natal (Disponível em:<<http://www.valerobrasil.com/promociones.php>>



Figura 41 - Extremoz (RMN). Master Plan do projeto Santa Rita Village, na praia de Santa Rita.

Fonte: Grupo Imoalero (disponível em: <<http://www.valerobrasil.com/promociones.php>>



Figura 43 - Extremoz (RMN). Terreno para implantação do projeto Santa Rita Village, na praia de Santa Rita.

Fonte: Valerobrasil. Disponível em: <<http://www.valerobrasil.com/promociones.php>>.

O terreno definido corresponde a uma área de 09 Ha, dividida em duas partes pela Av. Litorânea, tendo como limite leste a linha de praia e a oeste a APA de Jenipabu. Segundo o Relatório de Impacto Ambiental, o empreendimento irá possuir

1.780 unidades, incluindo 272 unidades hoteleiras e 1.508 apartamentos para segunda residência, cujo alvo é o mercado europeu (START, 2008).

Na praia de Graçandu também está prevista a construção do *Golden Dunes*, investimento de noruegueses disponível apenas para compra na Noruega; a concepção do projeto e definição de público alvo já foram apresentadas para o construtor local (AR Projetos e Construções) sem muita margem de modificação. Trata-se de um condomínio fechado de três blocos de segundas residências, variando entre 60m² a 210m², dotado de sauna, piscina e área de lazer interna distante 150 metros da linha de mar. Estão previstas 90 unidades em um terreno de 9.200m² de área total, um dos menores projetos na área (SOUZA; SILVA, 2008, p.61).

Mais ao norte no litoral está praia de Pitangui (Figura 44), maior área urbanizada na orla de Extremoz, ainda com presença da pesca artesanal de subsistência. As manchas de ocupação residencial (permanentes e secundárias) são pontualmente interrompidas pelo eixo de comércio e serviços que segue pela via de acesso principal à localidade, atuando como uma divisão entre a área veranista e a área da comunidade dos pescadores (SOUZA; SILVA, 2008), além de agrupamento de casas populares na faixa de praia, construídas por moradores baixa renda. É nesse território que está prevista a instalação de um dos maiores empreendimentos imobiliário-turísticos do RN, o Pólo Turístico, Ecológico e de Aventura de Pitangui e Jacumã – que no seu lançamento recebeu o nome comercial de *Grand Natal Golf*, localizado no limite de Extremoz e Ceará Mirim, com área total de 2,2 mil Ha (Figura 44). O empreendimento começou a ser lançado ainda em 2007, pelo grupo espanhol Sánches em parceria com grupo local Sociedade Potiguar de Empreendimentos - SPEL, prevendo cinco campos de golfe, heliporto, centro de saúde e estética e área residencial total com 4,4 milhões de m².

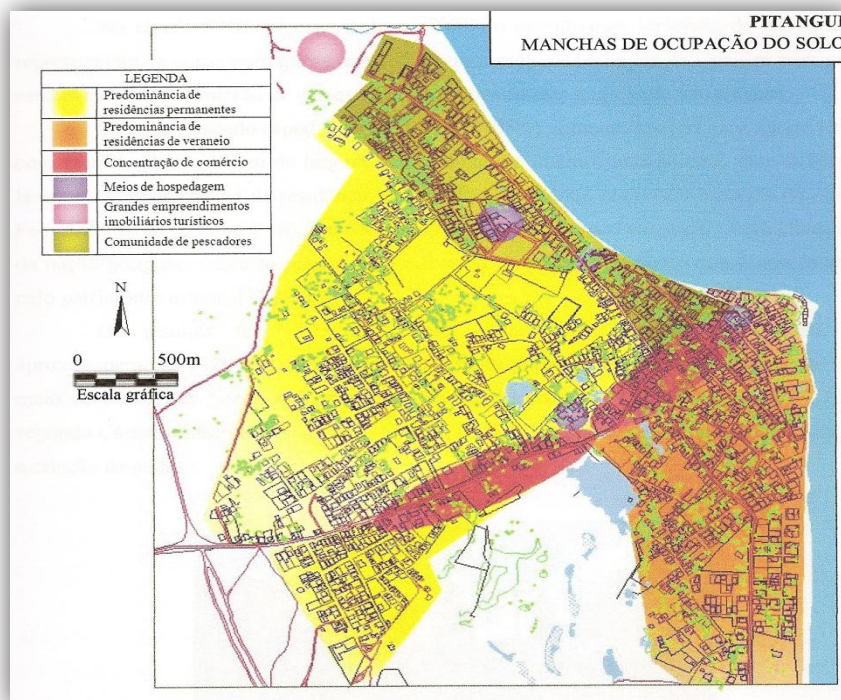


Figura 43 - RMN (Extremoz). P raia de Pitangui e Uso do Solo
Fonte: SOUZA; SILVA, 2008

O Grupo Sánchez é uma incorporadora espanhola, com sede em Barcelona, com projetos na Espanha e no Brasil, especificamente em Natal e no município de Extremoz. O Grupo Sánchez começou seus contatos e avaliações a partir de 2001, procurando um terreno que se ajustasse ao seu interesse de expansão das atividades imobiliárias para fora da Espanha. Por outro lado, o dono do terreno e da SPEL também projetava um uso para a enorme gleba na praia de Pitangui, voltada para o público estrangeiro. Em 2006, o encontro de oportunidades foi lançado com o nome comercial *Grand Natal Golf* e seria a maior aposta do Sánchez no Brasil desde então. Apoiado em um marketing agressivo, o Grupo Sánchez trouxe para Natal (e para passeios nas dunas Jenipabu) os atores internacionais Antonio Banderas e Melanie Griffith, além de contar com a presença da governadora do estado do RN e do jogador Ronaldo, em seu estande de vendas na feira imobiliária de Madri¹⁰² Diz o site promocional do Grupo Sanchez, na tentativa de convencer o investidor estrangeiro:

¹⁰² Cf. em <http://www.grandnatalogf.com/noticias.aspx>.

Otro elemento diferencial de Grupo Sánchez son las inversiones garantizadas (hasta la entrega de llaves). A partir de un aval bancario que permite recuperar el dinero invertido en caso de problemas económicos o políticos que se pudieran producir en Brasil. A diferencia de la rentabilidad asegurada que indican otras propuestas inmobiliarias del sector, Grupo Sánchez puede demostrar en este caso la confianza y seguridad de la empresa.¹⁰³

Em julho de 2006, já ocorria o lançamento do projeto *Grand Natal Golf* (TRIBUNA DO NORTE, 2006) aos possíveis interessados, contando naquele momento com uma estrutura de promoção e marketing ainda não vistos no estado. A então governadora do estado, Wilma de Faria, recebeu o grupo e o projeto como marca do crescimento do setor turístico no estado e em janeiro de 2007 o IDEMA concedia a licença. Mais do que uma possível obra de grande porte, o *Grand Natal Golf* se converteu – pela sua dimensão econômica internacional – em elemento de uso político que reforçava a construção de uma imagem de progresso e desenvolvimento do RN, além de aumentar a competitividade de Natal frente a outros centros, potenciais aliciadores de investimentos turísticos. Mas qual a dimensão do projeto, que justificasse tal simbolismo?

O projeto *Grand Natal Golf* foi submetido para licenciamento em 2006, junto com Relatório e Estudo de Impacto Ambiental (EIA, RIMA), com o nome formal de Projeto *Pólo de Turismo Ecológico e Aventura de Pitangui e Jacumã*, envolvendo parte do litoral dos municípios de Extremoz e Ceará Mirim, ambos integrantes da Região Metropolitana de Natal, além de também está inserido integralmente no Pólo de Turismo Costa das Dunas – litoral norte, definido pelo PRODETUR.

¹⁰³ Cf. em <<http://www.grandnatalgolf.com/eleganceNatal/razones-para-invertir.aspx>> Acessado em out.2008.

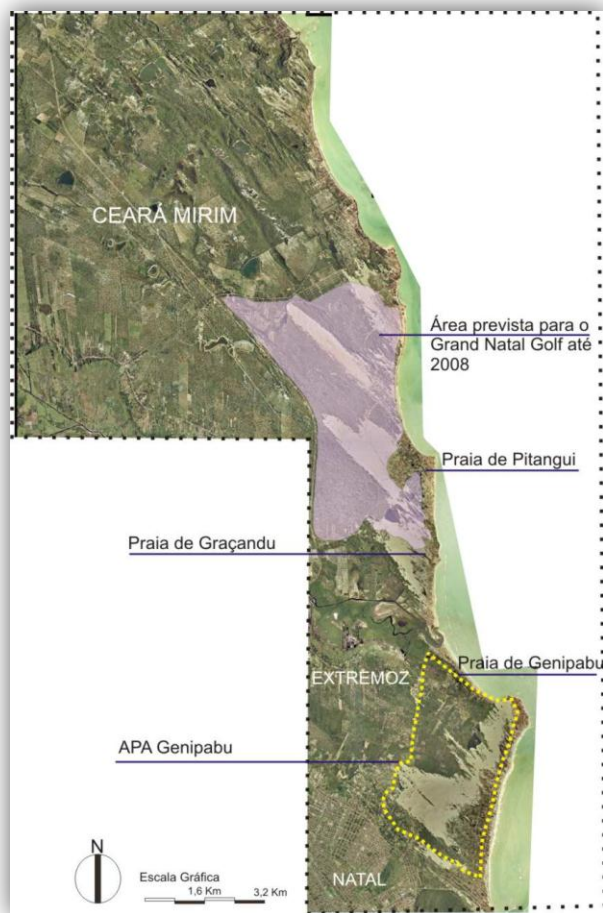


Figura 45 - Extremoz (RMN). Litoral de Extremoz, com destaque para a área do *Grand Natal Golf*.
Fonte: elaborado pelo autor sobre foto aérea PRODETUR/NE (Governo do RN/IDEMA) com informações do empreendedor.

Logo no Capítulo 01 do RIMA, observa-se a relação direta entre os investimentos do PRODETUR (I e II) como justificativa conceitual em reforçar o uso extensivo do litoral por empreendimentos desse porte, atraindo “3.500 pessoas/dia, além da população local [levando] a urbanização da praia a qual possibilitará a ordenação da ocupação” (PÓLO PITANGUI, 2006, p.6). A ousadia dos empresários espanhóis revela-se logo no tamanho da gleba que possuía 2.025 hectares com 4 km lineares de beira-mar, se constituindo em um dos maiores projetos turísticos imobiliários da América Latina¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Para se ter uma noção de seu tamanho, o resort Costa do Sauípe (litoral norte da Bahia) possui 1.755 Ha. Costa do Sauípe se constitui no maior resort brasileiro em área, número de leitos e diversificação de produtos do Brasil.



Figura 46 - Pólo Pitangui (Ceará Mirim e Extemoz). Projeto original do empreendimento com zoneamento por uso do solo, ainda com o parceiro Sánchez.
Fonte: PÓLO PITANGUI. Estudo de Impacto Ambiental, 2006.

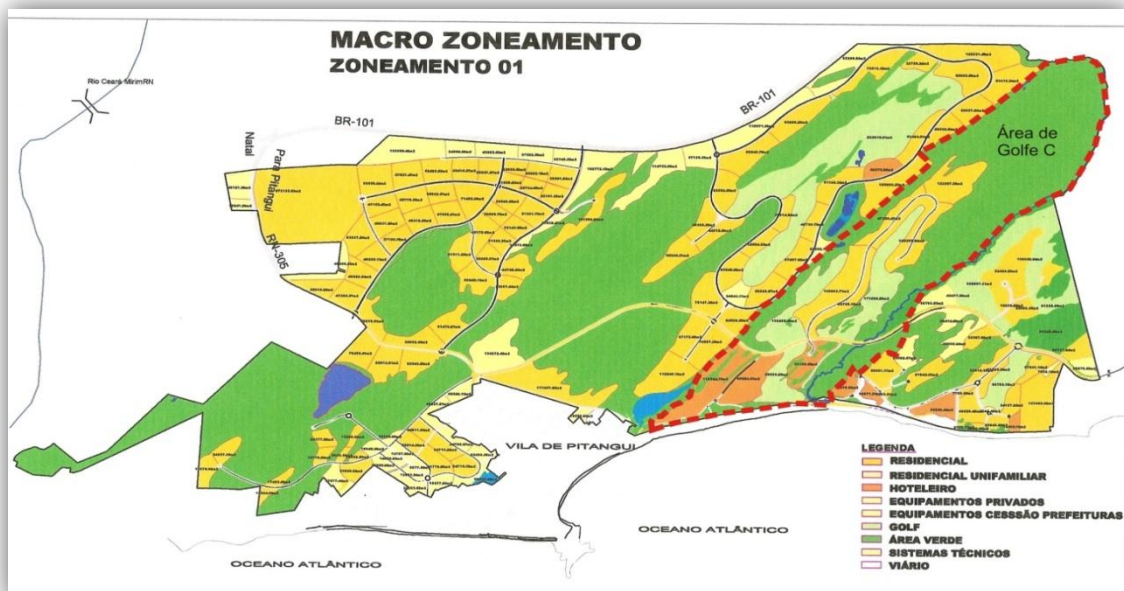


Figura 47 - Pólo Pitangui (Ceará Mirim e Extemoz). Projeto do empreendimento com zoneamento por uso do solo. A área indicada fez parte de negociações com o Ministério Público em 2009 e 2010.
Fonte: SPEL, 2007

O projeto (Figura 46) prevê a implantação em etapas (cinco fases) e foi direcionado para uma demanda nacional e internacional na categoria *upscale* (alto poder aquisitivo). Os equipamentos turísticos e imobiliários se dividem naqueles direcionados a eventos massivos (congressos, simpósios, grandes excursões, etc.), residencial (chalés, *time share*, condhotéis, etc.) e de alto gasto (campos de golfe, gastronomia sofisticada e lazer exclusivo), com usos divididos por zonas internas ao empreendimento totalizando 2.133 unidades hoteleiras e 41.595 unidades residenciais. São cinco campos de golfe (cada um com 60 Ha), todos com “18 buracos” e projetados para participar de eventos esportivos internacionais, consumindo 2.592m³/dia de água. A previsão é atrair 166,6 mil pessoas sendo que destes 118,8 mil seriam “residentes” (basicamente “segunda residência” para estrangeiros e turistas nacionais), e 47,7 mil trabalhadores nas atividades de serviço, gerenciamento, limpeza e comércio.

Todo esse enorme projeto está assentado em uma formação tipicamente litorânea, planície costeira, formada por dunas, baixios topográficos, estuários, nascentes, resquícios de mata nativa e cordões dunares de expressiva geomorfologia e mangues. A população no entorno imediato ao empreendimento proposto (comunidade de Pitangui) se compõe de nativos (pescadores ou remanescentes de pequenos agricultores), trabalhadores em serviços domésticos (basicamente caseiros) ou no setor de alimentação e turismo, além de um expressivo volume de “casas de veraneio” construídas nos anos de 1980 e 1990. A Praia de Pitangui localiza-se no limite entre os municípios de Extremoz e Ceará Mirim; este último possuía, em 2000, população de 62,4 mil pessoas (urbana e rural). Extremoz nesse mesmo período não passava de 19,5 mil habitantes, isto é, somando a população dos dois municípios em 2000 totalizava-se 82 mil habitantes ou 69% do total previsto para o Pólo Pitangui. Ao considerar os municípios envolvidos, 46,6% da população recebem até 01 salário mínimo (aproximadamente € 209,00) por mês, denotando uma situação de pobreza e precariedade habitacional, principalmente na zona rural.

Pela sua magnitude e possíveis impactos, o projeto suscitou dois comportamentos: a admiração e a ênfase em sua viabilidade pelos setores empresariais e políticos (estadual e municipal), que viam a oportunidade do Rio

Grande do Norte disputar competitividade turística internacional; por outro lado, ambientalistas e técnicos ligados ao tema da água e recursos naturais que levantavam preocupações em relação a necessária redefinição da escala do projeto com o intuito de preservar ao máximo o rico patrimônio natural. Foi nesse contexto que o Ministério Público Estadual (MP) se colocou como elemento decisivo, encampando as principais preocupações ambientais e recomendando (em janeiro de 2008) o cancelamento da licença prévia, a nulidade da declaração de interesse social (que o Conselho Estadual de Meio Ambiente havia concedido) e ao empreendedor de se abster de qualquer atividade na área. Iniciava-se assim um período de dois anos de embates jurídicos envolvendo controle social do MP sobre o projeto.

Em 05 de janeiro de 2008, o artigo publicado em um dos maiores jornais de circulação nacional, Folha de São Paulo (2008), dá ciência do embate entre Ministério Público e o setor privado, abrindo um debate em diversos outros canais de discussão. Houve em seguida a manifestação do setor político estadual. Em artigo divulgado à imprensa, o vice-governador do estado, Iberê Ferreira de Souza, rebate o artigo da Folha, ao comentar que,

Exemplo expressivo do crescimento desse segmento [turístico] é o projeto do Grand Natal Golf, iniciativa do grupo espanhol Sánchez, internacionalmente respeitado, que escolheu o Rio Grande do Norte por encontrar aqui não apenas condições físicas mais propícias para esse monumental investimento. (...) Trata-se, o empreendimento, mais importante do Nordeste, considerado como prioridade pelo Programa Agenda do Crescimento do RN. (...) Não se trata aqui de uma aventura, de um jogo de interesses. (...) o que está em questão não é tão somente um empreendimento. Acima de tudo, está o futuro do Rio Grande do Norte, cuja economia, precisa ser alavancada em todas as suas frentes, especialmente no turismo, numa oportunidade que não se pode desperdiçar. (SOUZA, 2008).

Dentro do Grupo de Trabalho sobre os grandes empreendimentos no litoral do RN (organizado e mantido pelo Centro de Apoio a Promotoria de Meio Ambiente), o Ministério Público Estadual continuou a convocar setores técnicos e sociais para opinar e debater o projeto, em suas diferentes vertentes durante o ano de 2008 e parte de 2009 (Vide Apêndice C). Os principais pontos levantados pelo MP em relação ao *Grand Natal Golf* estão expressos em Ata de Reunião do dia 12 de fevereiro de 2008 (Ministério Público Estadual), que resumidamente pedia melhores e maiores

detalhamentos sobre o consumo da água para os cinco campos de golfe, utilização ou não de agrotóxicos no controle ambiental da gleba, destinação apropriada dos resíduos sólidos sabendo da deficiência no tratamento municipal, distribuição da água potável, falta de divulgação da audiência pública (em período natalino), entre outros.

O órgão ambiental do estado se mostrou irresoluto em relação a modificação da licença, cabendo então ao MP firmar Termo de Ajustamento de Conduto (TAC) com o próprio grupo Sánchez/SPEL em fevereiro de 2008. Nesse TAC, uma série de ganhos foram obtidos como apresentação de estudos mais aprofundados sobre os campos de golfe, formação de um site para divulgar dados técnicos do empreendimento, compromisso de coleta e transporte dos resíduos sólidos gerados e novos cálculos para a demanda de captação de água. As prefeituras municipais foram meras expectadoras do desenrolar das ações, com pouca contribuição técnica a dar devido a precariedade de sua legislação e quadro funcional. Um exemplo disso é o Plano Diretor de Extremoz (vigente em 2008 e 2009) que apresenta sérios problemas de consistência jurídica e urbanística, afrontando legislação estadual (superior) em matéria de gabarito das edificações na linha de praia e pouca definição do zoneamento ambiental.



Figura 48 - Pólo Turístico de Pitangui (Ceará Mirim e Extremoz). Projeto do empreendimento em montagem promocional

Fonte: SPEL, 2007

Nesse mesmo período, a crise financeira internacional, tendo como pivô principal o setor imobiliário, incidiu fortemente na Espanha provocando a paralisação de empreendimentos e a falência de empresas, fundamentalmente o colapso de empresas de capital aberto que detinham projetos internacionais. Em 28 de março de 2008, o jornal espanhol *El País*¹⁰⁵ publica que o grupo Sánchez havia apresentado um pedido de concordata com dívidas de quase 100 milhões de euros, afetando seus projetos em todo o mundo. A tranquilidade que o Grupo Sanches desejou passar a seus possíveis clientes (protegendo-os contra a instabilidade no Brasil), não resistiu a crise imobiliária americana e sua contaminação européia; em março de 2008, deu-se um processo, na Espanha, de “Suspensión de pagos”, espécie de concordata com dívidas de quase 97 milhões de Euros.¹⁰⁶ De imediato, o diretor da SPEL (Sociedade Potiguar de Empreendimentos, responsável pela associação entre Sanches e o empresário Paulo de Paula, dono do terreno) divulgou nota tentando tranquilizar os compradores de lotes, na maioria espanhóis e portugueses; na nota se lê que:

Não haverá descontinuidade do Projeto Turístico Imobiliário na praia de Pitanguí, conhecido como Grand Natal Golf, pelo fato de um de seus parceiros (Grupo Sanchez) ter solicitado a concordata preventiva de uma de suas empresas na Espanha, em face da crise imobiliária vivida naquele país. O Projeto continuará seu ritmo normal, haja vista que faz 17 anos que a SPEL o vem desenvolvendo, sendo única proprietária de toda área e das Licenças aprovadas, contando, ainda, com um contrato de parceria com o Banco UBS Pactual, desde fevereiro de 2008, como *adviser* financeiro e estratégico¹⁰⁷.

Mas em julho de 2008, a empresa local SPEL (detentora do terreno) e o Grupo Sánchez não estavam mais unidos, cabendo ao grupo espanhol uma fração menor da gleba para instalação do projeto *Elegance Golf* com pouco mais de mil unidades. Em 08 de agosto o grupo espanhol Sánchez consegue firmar um TAC com o Ministério Público, sendo liberado para prosseguir suas obras, agora restritas a uma gleba de “apenas” 1,4 milhão de m² com 03 mil unidades habitacionais e 01 campo de golfe. Por outro lado, o grupo local SPEL até fevereiro de 2010 ainda não havia finalizado a

¹⁰⁵Disponível em: <http://www.elpais.com/articulo/economia/Grupo/Sanchez/suspende/pagos/deudas/97/millones/elpepieco/20080325elpepieco_12/Tes>

¹⁰⁶ Cf. nota em <http://www.economista.es/empresas-finanzas/noticias/427382/03/08/La-inmobiliaria-Grupo-Sanchez-va-a-concurso-con-deudas-de-97-millones.html>. Acesso em setembro de 2008.

¹⁰⁷Cf. em: <http://www.nominuto.com/economia/empresa_responsavel_pelo_natal_grand_golf_emite_notas_garantindo_continuidade_do_projeto/17113/>. Acesso em novembro de 2008.

negociação com o MP, embora tudo indicasse que também fecharia acordo e daria prosseguimento às obras em 2010.

10.4. CEARÁ MIRIM E PRAIAS DE MURIÚ E JACUMÃ

O histórico de ocupação do município de Ceará Mirim está relacionado a expansão da cultura da Cana de Açúcar sobre a zona da mata (desde o século XIX), em seus altos e baixos de preços no mercado internacional. A sede do município não é localizado no litoral (distante 8 Km) e as relações até muito recentemente entre os distritos de praia e a sede eram marcadas pela indiferença em relação as dinâmicas de uso do solo, a não ser no quesito cobrança de taxas de IPTU.

Paulo Venturele Castro (1992), afirma que apenas na década de 70 do século passado, o núcleo urbano de Ceará Mirim começou um processo gradual de expansão periférica (ao redor do núcleo original), motivado por uma migração da zona rural de municípios vizinhos, interessados nos postos de trabalho das usinas açucareiras e de produção de álcool (CASTRO, 1992, p.15). Mas a volatilidade do mercado açucareiro entrou em nova crise meados dos anos de 1980, levando a demissões de uma população pobre que procurou se deslocar para Natal, em busca de oportunidades de emprego.

Do ponto de vista regional metropolitano, Ceará Mirim é considerado com baixa integração ao pólo, conforme estudo do Plano Estratégico da RMN (GOVERNO DO RN, 2006), e pouca articulação econômica, distante 28 Km de Natal. Os principais acessos, partindo de Natal, dão-se pela BR 406 (sentido norte) e RN 307. A BR 101 atravessa o município, mais próximo ao litoral, indo em direção ao município de Touros; isso causa uma separação dos fluxos, de quem acessa as praias do litoral norte do RN e de quem segue pela zona rural a partir do núcleo de Ceará Mirim. Assim, como no caso de Extremoz, Parnamirim e Nísia Floresta, a sede (núcleo histórico e político) do município de Ceará Mirim não participa da dinâmica costeira, seja das segundas residências tradicionais, seja do imobiliário-turístico recente.

Na zona litorânea, localizam-se as comunidades de Jacumã, Muriú e Porto Mirim inseridas em faixa de terra entre o Oceano Atlântico e a BR 101¹⁰⁸. Essas praias começaram a ser ocupada por pescadores e agricultores de subsistência (distritos rurais), quando nos anos de 1980 e 1990 ocorreu uma intensificação na construção de residências secundárias pela população de Natal, em uma tipologia mista, com presença da classe alta, mas também como autoconstrução de uma classe média baixa, que não podia arcar com os preços mais caros praticados em Pirangi do Norte e Búzios.

A pesquisa realizada junto ao IDEMA e Prefeitura de Ceará Mirim revela uma pouca intensidade em relação ao litoral sul, embora isso possa ser atribuído a maior dificuldades de acesso às praias e ao pouco investimento do PRODETUR/NE – I em obras físicas no litoral norte, embora o trecho Pitangui-Jacumã tenha aberto excelentes oportunidades imobiliárias em Pitangui. Em compensação o tamanho dos empreendimentos é maior, devido a disponibilidade de grandes glebas, resultando em condomínios fechados horizontais, ao contrário do modelo do litoral sul de edificações com três ou quatro pavimentos. Essa característica da maior oferta de terras dá ensejo ao mercado imobiliário-turístico projetar equipamentos como *resorts* e *condhotéis*, mais raros no litoral sul.

Nome do empreendimento	Praia	Tipo
Vila das Rocas	Muriú	Condomínio Fechado de casas
Dunas de Muriú	Muriú	Condhotel
Quinta de Muriú	Muriú	Condomínio Fechado de casas
Muriú Beach	Muriú	Resort
Pargos Club do Brasil	Jacumã	Condhotel
Condomínio	Jacumã	Condomínio Fechado de casas

¹⁰⁸ Ao contrário do litoral sul, não existe uma via paralela a linha de praia que integre todo o litoral norte. Esse papel é feito pela BR 101 e pelas vias perpendiculares à praia, que servem de conexão ao fluxo principal. Esse fator forma pontos de ocupação e não uma linha totalmente contínua no litoral norte.

Jacumã Resort	Jacumã	Resort
Jacumã Beach e Golf Village	Jacumã	Condomínio fechado de casas
Grand Natal Golf	Pitangui/Jacumã*	Resort e Condhotel
Casa brasileira	Muriú	Flat

Quadro 19 - Ceará Mirim: imobiliário-turístico nas praias de Muriú e Jacumã (2006-2007)

Fonte: pesquisa de licenciamentos ambientais no IDEMA e Prefeitura de Ceará Mirim (2006-2007)

* empreendimento localizado entre o município de Ceará Mirim e o município de Extremoz

O processo de ocupação imobiliária diferenciada (litoralxsede) reforçou a articulação metropolitana de Ceará Mirim como Natal via faixa urbanizada entre a BR 101 e a linha de praia, não envolvendo a sede municipal. Isso segregou o núcleo principal que, embora detendo o poder político, passou a depender (na ausência de uma indústria canavieira competitiva) dos impostos pagos das segundas residências e dos novos projetos de investimento do imobiliário-turístico como alternativa futura ao crescimento econômico. Essa dinâmica fragiliza os moradores locais das outras áreas rurais e da sede urbana, pois os transforma em “espaços obscuros”, não visualizados pelas políticas do turismo ou da infraestrutura regional.

Em termos de projetos imobiliário-turísticos, as praias do litoral de Ceará Mirim receberam alguns dos mais sofisticados em termos de operação turística e tratamento arquitetônico e urbanístico, devido a disponibilidade de terrenos à beira mar o que potencializou a atratividade e competitividade no mercado internacional. Aqui destacamos dois exemplos que mais se ajustam nesse novo modelo.

O primeiro é o *Jacumã Beach Resort*, construído pela incorporadora espanhola Paraísos do Brasil a partir de 2008. A *Paraísos do Brasil* é o braço nacional do Grupo Erosten – incorporadora do setor imobiliário original do norte da Espanha, desde 1986 – e que ganhou *expertise* em projetos desse tipo na Costa do Mediterrâneo¹⁰⁹. Seu primeiro aporte no Brasil se deu em Ceará Mirim com o projeto

¹⁰⁹ Informações disponibilizadas no site da *Paraísos do Brasil*. Disponível em: <<http://www.paraisosdobrasil.com/PT/aboutus.htm>> Acessado em 20 de março de 2010.

Jacumã Beach Resort (Figura 49) e, mais recentemente, em terreno com 2,5 milhões de m² adquirido para construção de *megaresort* no município de Caraúbas (litoral norte do estado). No início de 2008 a Paraísos do Brasil firmou contrato de uma *joint venture* com o grupo espanhol Sol Meliá Resorts, com aportes de mais R\$ 200 milhões, em um terreno de 156 mil m² de área a beira mar. Ao comentar a parceria, Rui Manoel Oliveira, vice-presidente da *Sol Meliá Resorts*, disse que “Natal já está consolidada como destino turístico e nosso contrato com a Paraísos do Brasil (...) representa uma excelente oportunidade de chegarmos no Rio Grande do Norte”¹¹⁰

Essas operações ajustam-se às análises que Joan Buades (2006) fez para o imobiliário-turístico na Espanha e sua força em “exportar paraísos”. Buades afirma que “La conversión del Planeta en un parque temático sin fronteras tiene en la industria turística balear un promotor fundamental” (BUADES, 2006, p.59), lembrando que algumas das principais redes hoteleiras e do imobiliário-turístico são originárias da Espanha como a Sol Meliá, Riu Hotels Group, Iberostar, Barceló Hotels, entre outras. Sobre a Sol Meliá Buades comenta que,

Sol Meliá tiene una posición realmente de gigante, ya que dobla como mínimo a cualquiera de sus competidores. Además, su presencia en España, en la UE y en resto del mundo es la más equilibrada, como fruto de su engarce absoluto en el modelo de expansión de las cadenas norteamericanas. Por otro lado, estas clasificaciones gremiales, por prestigiosas que sean, no dan cuenta del proceso de fondo que está revolucionando el mundo del turismo: su concentración vertiginosa en torno a auténticos conglomerados de negocio con presencia de múltiples intereses (desde hotelero al inmobiliario pasando por las inversiones financieras) (BUADES, 2006, p.60-61)

O empreendimento *Jacumã Beach Resort* incorpora no seu terreno as categorias de uso misto comuns aos projetos imobiliário-turísticos; suas opções variam desde chalés privativos, apartamentos e *flats* até a hotelaria convencional, medidas por um desenho arquitetônico variado em estilos (com forte apelo aos símbolos do Caribe, como bangalôs, telhados, paisagismo com coqueiros e grama especial) e formas. A concepção do projeto de resort é do tipo *all inclusive* com centro médico,

¹¹⁰ Entrevista concedida a Revista dos Hotéis, 14 março de 2008. Disponível em:<<http://www.revistadoshoteis.com.br>>

SPA, área de lazer interna, lojas e comércio de artesanato e acesso direto a linha da praia (figura 49). Ao todo são 821 unidades que variam entre 45 a 114m² de área a preço inicial de € 70 mil, vendido preferencialmente para ingleses e alemães.

O representante do grupo Paraísos do Brasil em Natal comentou, ainda em 2007, que “Nós identificamos o RN como um dos estados que tem mais potencial para crescer no turismo de segunda residência no Brasil e Natal é um grande atrativo, porque é uma cidade tranqüila e com boa infraestrutura” (TRIBUNA DO NORTE, 2007)¹¹¹



Figura 49 – Praia de Jacumã (Ceará Mirim). Master Plan do *Jacumã Beach Resort*.

Fonte: prospecto promocional. Disponível em: <<http://jacumabeachresort.com>>. Acesso em: 20 abr. 2010.

¹¹¹ Um detalhe na fala citada é a referência a Natal, quando na verdade o município onde o projeto está implantado é Ceará Mirim; isso decorre do fato de que está sendo vendido o destino Natal e não o município, isto é, os projetos de corte internacional – mesmo que localizados em terrenos a 40 Km do pólo metropolitano – são anunciados como pertencente a região de Natal (que possui visibilidade internacional no turismo).

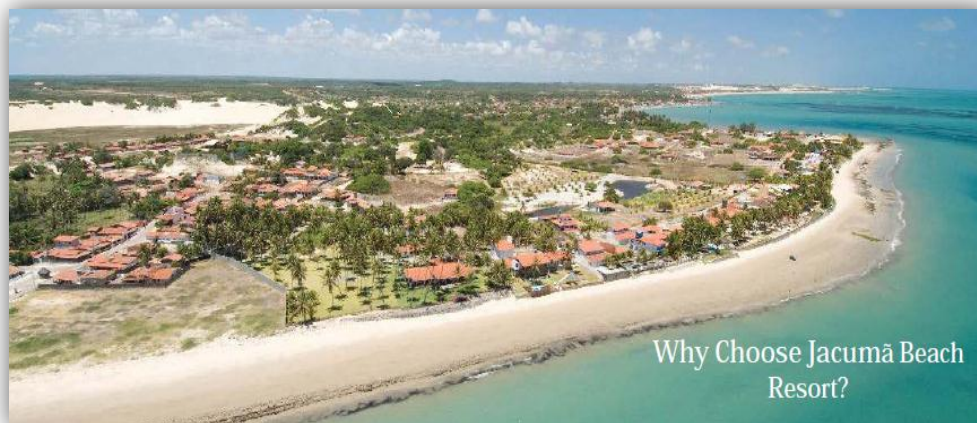


Figura 50 - Praia de Jacumã (Ceará Mirim). Terreno para implantação do Jacumã Beach Resort e o apelo a paisagem, qualidade de vida e valorização imobiliária.

Fonte: prospecto promocional. Disponível em: <<http://jacumabeachresort.com>>. Acesso em: 20 abr. 2010.

Um segundo empreendimento imobiliário-turístico em Ceará Mirim é o *Jacumã Beach and Golf Village* (Figura 51) que possui um campo de golfe em suas instalações esportivas. Trata-se de um condomínio fechado, com tipologia das construções marcada por imóvel isolado e acessos individuais o que permite locações dos imóveis, comercializados por empresa sediada em Malaga, na Espanha (*SPC Overseas Realty SL*). As 19 unidades residenciais variam entre 180 m² a 450m² de área a preço de até € 188 mil (não há venda em Real) e a SPC Overseas garante, em *portfólio* do projeto, 20% de retorno a preço de mercado sobre o investimento.



Figura 51 – Praia de Jacumã (Ceará Mirim). Obras do *Jacumã Beach and Golf Village* iniciadas. No primeiro plano é possível observar os vizinhos do condomínio, implantados de forma tradicional no lote, nos anos de 1980.

Fonte: SPC Overseas. Disponível em: < <http://www.spc-overseas.com/>>



Figura 52 – Praia de Jacumã (Ceará Mirim). Maquete eletrônica do *Jacumã Beach and Golf Village*

Fonte: SPC Overseas. Disponível em: < <http://www.spc-overseas.com>>

Dentre as características típicas do imobiliário-turístico, nos dois casos analisados, destacamos a forma de comercialização das unidades, restritas ao Euro e ao mercado internacional. Com isso não se quer dizer que investidor nacional não possa comprar um dos imóveis (até mesmo alguém local), mas terá que se submeter as exigências e canais de comercialização abertos pelas empresas promotoras, no caso, espanholas. Os agentes locais – obrigatórios na legislação brasileira – são articuladores

de contatos entre a aprovação dos órgãos de licenciamento e a empresa de construção civil que participa de uma etapa da sua implantação. No caso da *joint venture* Sol Meliá e Grupo Erosten tanto o público alvo quanto a tipologia urbanística-arquitetônica foram direcionados para integrar em um só projeto a atratividade do turismo (pelos elementos da paisagem, equipamentos de esportes e apelos ao lazer) e a lucratividade do retorno imobiliário (na venda, locação ou administração do bem). Também consoante com o imobiliário-turístico, está a quase completa independência do novo “morador temporário” do restante da quadra, bairro ou mesmo município; seu acesso direto é garantido do aeroporto até o condomínio ou *resort*, sem necessidade de entrar em contato com a localidade. São empreendimentos seletivos em sua estratégia comercial e enclaves fortificados em sua implantação urbana.

10.5. NÍSIA FLORESTA E AS PRAIAS DE BUZIOS E TABATINGA

O município de Nísia Floresta possui área total de 306,5 Km², terceiro maior em tamanho da Região Metropolitana de Natal, sendo que em 2007, a contagem populacional do IBGE identificou 22.919 habitantes e taxa de crescimento anual de 3,60%. Sua história econômica está baseada na plantação de cana-de-açúcar na parte continental e sua sede municipal está situada a mais de 10 km da linha de orla marítima. O município de Nísia Floresta respondeu por 21% dos empreendimentos imobiliários da RMN, sendo que 92% de todos os seus empreendimentos imobiliários estão localizados na orla marítima.

O processo de expansão urbana na sede municipal não responde por mais de 7,5% dos projetos e construções dos últimos seis anos e, quando existem, basicamente são conjuntos habitacionais construídos por programas públicos de ação social ou loteamentos tradicionais (lotes 10m x 20m), sendo que a relação administrativa mais intensa da sede com o litoral ocorre por meio da cobrança do IPTU e prestação de alguns serviços urbanos (basicamente coleta de lixo).

Até 1984 a conexão viária entre as praias de Nísia Floresta e Ponta Negra (Natal) possuía pavimentação até a praia de Búzios, sendo o acesso difícil às

comunidades de Barra de Tabatinga e Camurupim, então vilas de pescadores. Tal dificuldade ocasionou uma ocupação mais lenta pelo mercado de terras e autoconstrução das casas de veraneio, até a efetivação de melhorias nessa ligação (pavimentação e alinhamento da via em 1986) que passaram a permitir novas construções nos terrenos beira mar. Segundo Francisca de Souza Miller (2002), a partir desse momento as comunidades de pescadores enfrentaram modificações na sua organização social, nas formas de subsistência e geração de renda. A prática da pesca e da caça (no que restou de Mata Atlântica) era a base desse extrativismo comunitário, registrado por Miller, até o início da década de 1980, quando a presença das casas de veraneio, conexão viária com Natal e a criação de novas ocupações como caseiros, empregadas domésticas e vigias, impactou a geração mais jovem nos anos 90 do século XX, que passaram a ser mais resistentes em continuar as atividades dos pais e avós. Complementa Miller,

Com a chegada da estrada de rodagem [RN 063], embora precária, e a energia elétrica, na primeira metade da década de 1980, as terras passaram a ser mais valorizadas, e a procura de corretores e particulares por lotes para casa de praia cresceu desde então. Segundo os moradores, quem foi comprando foi derrubando o mato para limpar o terreno, além dos próprios nativos continuarem até hoje tirando madeira para fazer carvão (MILLER, 2002, p.36)

Com o modelo tradicional do veraneio, a construção por empreitada e a necessidade de diminuir custos, levou ao aumento na procura de mão de obra local nessas comunidades e parte dos jovens passou a trabalhar como pedreiro, ajudante de obras ou pintor, deixando de lado a pesca e a agricultura (MILLER, 2002). Uma mão de obra de baixa ou nenhuma qualificação técnica, com aprendizado na própria obra e recebendo por diárias. Recentemente, esse modelo de contratação passou a não mais servir nos projetos imobiliário-turísticos, devido ao empresariamento do segmento e da forma de construção industrializada, levando a um novo impacto no emprego e renda desses moradores locais. Sem a terra para desenvolver roçados (terra vendida nos anos de 1980 aos loteadores de Natal) e sem uma demanda de serviços, a tendência é a diminuição das práticas locais de subsistência e a perda de ocupações temporárias, afetando principalmente os jovens das comunidades locais.

O deslocamento viário Natal-Nísia Floresta pode ser feito pela partir da BR 101 (distante da faixa de praia) e pela RN 063 (paralela a linha de praia); foi nesta última que os investimentos governamentais na promoção do turismo permitiram a melhoria no acesso (asfalto e sinalização) por conectar a Rota do Sol (em Ponta Negra) às praias do litoral sul (1999) e, a partir de 2003, os principais projetos e obras do imobiliário-turístico passaram a se localizar nas margens desta rodovia.

Portanto é inexpressiva a dinâmica do imobiliário-turístico na sede municipal de Nísia Floresta, embora seus efeitos indiretos sejam percebidos pelo aumento do preço do solo na área periférica, motivado não por investimentos estrangeiros mas pela especulação de loteadores e proprietários locais que aproveitam a valorização de preços no litoral para inflacionar seus terrenos na zona continental do município. Resume esse processo de inflação dos preços um dos empresários locais e a mudança no tipo de unidade construída:

Para exemplificar, um terreno de 5.100m², vizinho, foi vendido no início do ano de 2005 a um grupo norueguês ao preço de R\$ 3 milhões (588 R\$/m²) para a construção de um condomínio com 58 unidades habitacionais. Hoje se tornou inviável a construção em Tabatinga de condomínios com poucas unidades. Fazendo a comparação, o nosso condomínio foi construído em 8 unidades (312,5 m² por apartamento), já o vizinho [com 58 unidades] por 87m² por unidade. (Miguel Medeiros apud ZUMBA;MEDEIROS, 2007, p.36)

As comunidades litorâneas em Nísia Floresta são Pirangi do Sul, Búzios, Barra de Tabatinga e Camurupim, sendo que Búzios e Tabatinga são as áreas mais visadas pelo setor imobiliário-turístico, principalmente devido a faixa de ocupação mais larga nesse parte do litoral do que nas demais. Nísia Floresta é ambientalmente uma região rica em lagoas, dunas fixas e vegetação, sendo que as áreas mais planas e não-inundáveis estão justamente em Búzios e Tabatinga.

Assim, a geomorfologia também possui forte capacidade de influenciar a decisão dos agentes do imobiliário-turístico em se implantar na localidade, seja no aproveitamento das belezas naturais, seja pela facilidade de implantação física dos projetos. Essas duas praias possuem essas características em comum e, assim, passaram por uma rápida valorização considerando a linha de expansão metropolitana

Ponta Negra-Pirangi do Norte-Tabatinga. Como se observa, é uma ligação seletiva dos destinos turísticos e não das sedes municipais.

Em Nísia Floresta, os projetos imobiliário-turísticos têm alterado a tipologia local das construções, além do aumento no preço do solo na área. Em relação a configuração urbana, devido ao padrão de parcelamento do solo ser anterior, os novos projetos não transformaram significativamente a morfologia e padrão viário local mas criaram enclaves fortificados (condomínios fechados) destoantes do modelo “aberto” dos loteamentos implantados nos anos 80 do século passado, além da tipologia arquitetônica ajustada ao gosto estrangeiro (menor área de varanda e maior área interna de convívio). Essa característica de implantação urbanística no litoral sul da RMN é comum tanto a Nísia Floresta quanto em Parnamirim, isto é, a adequação do imobiliário-turístico a morfologia pré-existente devido ao alto custo de compra do solo em larga escala. Isso, de certo modo, configura um imobiliário-turístico diferenciado do litoral norte da RMN, pois neste último os projetos são marcados pela extensividade de área (vide Ceará Mirim).

Uma primeira observação refere-se ao nome dos empreendimentos imobiliário-turísticos, com apelos a estrangeirismos e uso de elementos que denotam proximidade com a natureza e com o turismo de “sol e mar”. Essa relação do marketing turístico com o mercado imobiliário já tinha sido identificada por Paulo Nobre (2003) em seu estudo o uso da propaganda, para venda de imóveis, em Natal ainda em 2000. Diz Nobre que,

A análise das campanhas publicitárias permitiu supor que os signos utilizados pela indústria do turismo foram incorporados pelo mercado imobiliário local. Tal suposição foi intensificada a partir das entrevistas realizadas, uma vez que aproximadamente 79% das empresas afirmaram que as campanhas publicitárias de lançamentos imobiliários são também dirigidas ao turista que visita Natal (NOBRE, 2001, p.97)

Portanto, foi uma transição sem grandes rupturas no padrão promocional que o *marketing* imobiliário teve que fazer ao focalizar o turista e o investidor estrangeiro em suas campanhas, basicamente incorporando ainda mais elementos de “sol e mar” e uso de outras línguas (inglês e espanhol). Conforme o exemplo da Figura 52, o *resort*

Sol do Atlântico utiliza metade do espaço anunciado com a paisagem natural do litoral de Nísia Floresta e a outra metade para destacar as comodidades internas ao empreendimento, isto é, a localização do projeto dentro da malha urbana da Praia de Tabatinga (com seus problemas de acesso viário e a proximidade com a vizinhança “nativa”) é deixada de fora. O que deve aparecer – como padrão publicitário – é o máximo de natureza, utilidade turística, arquitetura arrojada e o mínimo da configuração local.



Figura 53 - Nísia Floresta (Praia de Barra de Tabatinga). Peça promocional de empreendimento imobiliário-turístico voltado para público estrangeiro (vendido na Noruega), distribuído nas feiras imobiliárias da Europa.

Fonte: Real Estate Investments, 2006.

David Harvey (2009) reflete que o uso do *marketing* em uma economia de acumulação flexível passou a operar cada vez mais em uma perspectiva do instantâneo e volátil. Diz Harvey que,

Para começar, a publicidade e as imagens da mídia passaram a ter um papel muito mais integrador nas práticas culturais, tendo assumido agora uma importância muito maior na dinâmica do crescimento do capitalismo. Além disso, a publicidade já não faz parte da ideia de informar ou promover no sentido comum, voltando-se cada vez mais para a manipulação dos desejos e gostos mediante imagens que podem ou não ter relação com o produto a ser vendido. Se privássemos a propaganda moderna da referência direta ao dinheiro, ao sexo e ao poder, pouco restaria (HARVEY, 2009, p.260-261)

Considerando as praias de Tabatinga e Búzios, foram identificados 31 empreendimentos sendo a maioria em projeto ou construção até 2007, conforme Quadro 20.

Nome do empreendimento	Praia	Fase de execução (até 2007)	Público alvo (até 2007)
Wave Búzios	Búzios	Em projeto	Estrangeiro e Nacional
Beach View	Búzios	Em projeto	Estrangeiro e Nacional
Privê Búzios Mares	Búzios	Em Construção	Nacional
Conde de Bragança	Búzios	Em Construção	Estrangeiro e Nacional
Conde de Monte Cristo	Búzios	Em Construção	Estrangeiro
Búzios Paradise	Búzios	Em Construção	Estrangeiro e Nacional
Pirambúzios Panorama	Búzios	Em Projeto	Nacional

Atlântico Búzios	Búzios	Em Construção	Estrangeiro e Nacional
Porto Búzios	Búzios	Concluído	Nacional
Bali Búzios	Búzios	Em construção	Estrangeiro e Nacional
Praia Mar de Búzios	Búzios	Em construção	Nacional
Búzios Tropical	Búzios	Concluído	Nacional
Corais de Búzios	Búzios	Concluído	Estrangeiro e Nacional
Riacho Doce	Búzios	Concluído	Estrangeiro e Nacional
Sol de Búzios	Búzios	Em construção	Estrangeiro e Nacional
Ocean View I	Búzios	Concluído	Estrangeiro
Ocean View II	Búzios	Em construção	Estrangeiro
Riviera Búzios	Búzios	Concluído	Estrangeiro e Nacional
Praia de Búzios	Búzios	Em construção	Nacional
Arituba Spa Center	Tabatinga	Obra iniciada	Estrangeiro
Arituba Spa Center II	Tabatinga	Obra iniciada	Estrangeiro
Arituba Tropical	Tabatinga	Concluído	Estrangeiro
Conde de Barcelona	Tabatinga	Obra iniciada	Estrangeiro e Nacional
Lagoa tropical	Tabatinga	Em projeto	Estrangeiro
Le Park	Tabatinga	Obra iniciada	Estrangeiro
Mar de Tabatinga	Tabatinga	Em construção	Nacional
Tabatinga Beach Resort	Tabatinga	Concluída	Estrangeiro

Tabatinga Plaza (Dolphing View)	Tabatinga	Em construção	Estrangeiro
Ocean View/Tabatinga Residence	Tabatinga	Em construção	Estrangeiro
Sol do Atlântico Resort	Tabatinga	Em Construção	Estrangeiro
Sol Vitória Ecoresort	Tabatinga	Em construção	Estrangeiro

Quadro 20 - Nísia Floresta (RMN): imobiliário-turístico nas praias de Búzios e Tabatinga (2001-2007)

Fonte: Imobiliárias, Prefeitura de Nísia Floresta, IDEMA e Cartório de Nísia Floresta

Nota: levantamento de campo e pesquisas realizadas por Ana Paula Assunção, Gabriela Belarmino (Búzios) e Aline Zumba e Hugo Medeiros (Tabatinga) para disciplina de Planejamento Urbano e Regional IV do curso de Arquitetura e Urbanismo (2006 e 2007).

A Praia de Barra de Tabatinga está localizada em faixa litorânea, a uma distância de 11 Km da sede municipal, 35 Km do município de Natal, sendo que parte do seu território compor a APA Bonfim/Guaraíras. A ocupação urbana na Barra de Tabatinga, assim como no caso das praias de Parnamirim, possui uma maior intensidade quando o veraneio das famílias de classe média de Natal se tornou mais intenso, nos anos de 1980 e 1990. As comunidades locais – distritos rurais de Nísia Floresta – eram compostas de pescadores e pequenos agricultores, que viram as terras serem parceladas, loteamentos abertos e novas construções ocorrerem.

Os projetos, obras e investimentos públicos (pelo governo do estado e pelo PRODETUR NE-I) na melhoria da acessibilidade à Natal, geraram uma maior valorização dos imóveis e uma maior independência da sede municipal, que instala na época de veraneio uma espécie de “mini-centro administrativo” para lidar com os veranistas, nos meses de novembro a março. Nesse período, as segundas residências produzidas entre 1980-1990 ficam hiperocupadas, demandando maior consumo de água, coleta de lixo e energia elétrica.

A praia de Barra de Tabatinga passou a ser uma faixa extremamente valorizada devido sua paisagem formada por falésias, dunas, rio e lagoas. Quanto a hotelaria convencional, Tabatinga possui apenas cinco unidades, sem a presença de nenhum

hotel médio ou de grande porte. Entretanto, são crescentes os empreendimentos do tipo *flat*, apartamentos de segunda residência e *resorts* de médio porte (Quadro 19). Esse novo perfil da tipologia arquitetônica influencia os projetos que passam a utilizar materiais como vidro, metal e madeira em implantações de lote ainda não usuais na praia.

Até 2007 na praia de Tabatinga, foram identificados 12 projetos (2 promotores nacionais e 10 promotores estrangeiros) em instalação e/ou construção com previsão de 1.036 unidades, um incremento de 25% no número de unidades na região. Esse aumento na intensidade dos projetos em Tabatinga ocorreu entre 2004 e 2007. Em 2002, pesquisas locais indicam um preço de R\$ 80,00/m² em terreno de 2.500m²; em 2004 esse mesmo terreno valia R\$ 600,00/m² (ZUMBA;MEDEIROS, 2007), alterados pela oferta de investimentos estrangeiros na área. As vendas se voltam para um público nacional ou internacional e os *sites* de comercialização fora do Brasil, normalmente, estão hospedados em países como Noruega e Espanha, com textos trilingües. Isso se constitui uma diferença significativa do padrão de publicidade visto em Nobre (2001) para Natal entre 1994 e 1999. Além disso, os conflitos desses projetos com a ocupação pré-existente não são poucos, desde problemas com invasão e ocupação de ruas, projetos de passarelas sobre vias públicas e construção de extensos muros contribuindo para a segregação integral de certas áreas, além do uso multifamiliar em oposição ao padrão anterior (figura 54).



Figura 54 - Praia de Tabatinga(Nísia Floresta): principais investimentos em imobiliário-turístico

Fonte: ZUMBA; MEDEIROS, 2008.

Nota: imagens dos empreendimentos obtidos nos sites promocionais de vendas

A utilização massiva de imagens eletronicamente trabalhadas, folders promocionais na *internet* e o apelo aos elementos naturais, em projetos imobiliário-turísticos, escondem estrategicamente a real inserção das obras na malha urbana pré-

existente nos distritos praianos, construídos sobre loteamentos sem pavimentação adequada ou paisagismo público nas décadas anteriores. Nas Figuras 55 e 56, abaixo, contrastam-se duas imagens, uma referente às peças publicitárias e outra com um dos acessos “reais” (com lixo na rua, falta de calçadas acessíveis ou pavimento até a praia) ao empreendimento, já em estado avançado de construção.



Figura 55 - Praia de Tabatinga (Nísia Floresta)..Maquete eletrônica de projeto de condomínio na zona litorânea.

Fonte: Construtora e Incorporadora Paiva Gomes. Disponível em: <<http://www.paivagomes.com.br/empreendimentosinterna.php?id=1>>. Acesso em: 18 abr. 2010.



Figura 56 - Praia de Tabatinga (Nísia Floresta). Imagem “real” da rua de acesso ao empreendimento (ao fundo) com seus vizinhos locais e falta de pavimentação pública.

Fonte: Acervo pessoal, 2010.



Figura 57 - Praia de Búzios: (Nísia Floresta). Configuração urbana e principais investimentos imobiliário-turísticos.

Fonte: ASSUNÇÃO; BELARMINO, 2008.

Nota: imagens dos empreendimentos obtidos nos sites promocionais de vendas

Em relação ao imobiliário-turístico presente na praia de Búzios foram identificados projetos e obras de pequeno porte (até 10 unidades) e médio porte (até 70 unidades), devido a inexistência de grandes terrenos na região. No período de 2004 a 2008, foram identificados 23 empreendimentos imobiliário-turísticos, sendo que destes apenas 05 são de incorporadores brasileiros e o restante de noruegueses, portugueses e espanhóis (Figura 57). Os condomínios voltados para estrangeiros são do tipo multifamiliares, com grande predominância de *flats* e apartamentos (ASSUNÇÃO; BELARMINO, 2006).

As unidades desses condomínios possuem em sua maioria dois quartos e não passam de 50 m²; a tipologia arquitetônica procura aproveitar ao máximo os terrenos, abrindo varandas para o mar o que torna a maioria dos empreendimentos bastante similar. A área de lazer constitui-se como elemento de destaque nos projetos (identificados em todo o litoral do RN); é incorporada aos empreendimentos em equipamentos de ginástica, esporte aquático ou serviços de bar. Os promotores basicamente são brasileiros (32,14%), seguidos de noruegueses (28,5%), espanhóis e portugueses (25%), estes últimos para temporadas de no máximo noventa dias, mas com possibilidades de até seis meses (ASSUNÇÃO; BELARMINO, 2006, p.63).

Assim como na praia de Tabatinga, as novas edificações construídas na praia de Búzios representam alterações na tipologia do padrão pré-existente de residências secundárias, agora com a construção de condôminos fechados em oposição as tradicionais casas de veraneio (que possuem, ainda, muros baixos e contato direto com a rua). Cercados pelos muros e por sistemas de segurança, esses novos condomínios e flats (e seus moradores) não possuem relações com a comunidade local, indiferentes as dinâmicas sociais existentes. A paisagem da orla, os elementos naturais, começam a perder a visibilidade (principalmente as dunas e lagoas) devido a intensificação das construções, com gabaritos de três a quatro pavimentos próximos a faixa de praia, inseridos entre a zona de preservação ambiental e a RN 063, o que caracteriza a morfologia dos projetos com fachadas estreitas em terrenos profundos.

Os projetos imobiliário-turísticos em Búzios e Tabatinga também são diferenciados do “tradicional” local com utilização de “solários que vieram quase como

algo obrigatório. Se colocar cobertura não vende, mas com solário vende”, como observou a arquiteta Viviane Teles (apud ASSUNÇÃO; BELARMINO, 2006, p.62).

Na aplicação das entrevistas com os promotores revela-se a forma predominante da administração das unidades, com impactos substantivos na hotelaria convencional,

Segundo Pedro Flores, da Abreu Imóveis, os turistas estrangeiros, principalmente europeus adquirem os imóveis para passar temporadas que varia de 03 meses; nos outros meses do ano, os apartamentos ficam sob a administração da operadora (imobiliárias de Natal) que alugam imóveis para outros turistas [não proprietários]. No caso de países escandinavos, com destaque para a Noruega, os proprietários não costumam alugar os imóveis, no entanto são freqüentados durante todo o ano já que o sistema de férias é diferente nesses países, que possibilita um maior número de viagens de lazer (ASSUNÇÃO; BELARMINO, 2006, p.63)

Essa dinâmica, importante frisar sempre, não é exclusiva da RMN. Em 2004, por exemplo, foi concluído sob encomenda de noruegueses, um dos empreendimentos imobiliário-turísticos mais característicos (embora fora da RMN), construído pela empresa de construção local (Zeta Construções). Trata-se do *Pipa Ocean View* no município de Tibau do Sul (integrante do Pólo Costa das Dunas, litoral sul do RN). A praia de Pipa (localidade em Tibau do Sul) é um dos 65 destinos indutores do turismo no Brasil, segundo o Ministério do Turismo (2007)¹¹², vendido internacionalmente como o segundo destino “sol e mar” do RN, ficando atrás apenas da RMN.

O perfil dos projetos mudou substancialmente. O *Pipa Ocean View*, lançado há oito meses na Europa, foi vendido rapidamente para os escandinavos. O valor dos imóveis é guardado a sete chaves pela construtora. O *Pipa Ocean View* foi construído sobre as falésias da Baía dos Golfinhos, sendo 12 unidades com dois pavimentos, 220 metros de área e três suítes, com entradas independentes que podem ser alugadas por temporadas (EMPRESAS & EMPRESÁRIOS, 2004, p.20)

Ao aludir a construção “sobre as falésias” o trecho da reportagem acima não é crítico em relação ao impacto ambiental gerado, pelo contrário, enaltece a

¹¹² MINISTÉRIO DO TURISMO. Estudo de competitividade dos 65 destinos indutores do desenvolvimento turístico regional. Brasília: Ministério do Turismo, 2007.

oportunidade de localização do projeto pela capacidade de propiciar aos novos moradores temporários noruegueses a melhor vista da Baía dos Golfinhos.

Tais problemas acumulados não ficaram restritos as denúncias em jornais ou em grupos de moradores locais. Desde 2006, auge da atuação do imobiliário-turístico no RN, o Ministério Público Estadual emcampou a maioria dos reclames sociais contrários a esses grandes empreendimentos, tendo o enfoque ambiental como linha de atuação jurídica com o objetivo de contrabalancear a intensidade do fenômeno e seus impactos decorrentes.

O Promotor estadual de Justiça Antonio Siqueira, comentou que não via os Grandes Empreendimentos como uma ameaça em si, mas preocupava-se com a fragilidade técnica, jurídica e de gestão que os municípios litorâneos apresentavam no processo de licenciamento, com poucas exigências de salvaguarda ambiental.

É preciso que se leve em consideração a capacidade desse aquífero que banha todo o litoral e também a destinação adequada dos resíduos e o tratamento dos efluentes. Não é justo que uma comunidade como Gostoso, tranqüila, receber 200 mil habitantes, uma população que no RN só não supera a de Natal e Mossoró – sem que haja alguma compensação. Lógico que a paz daquela comunidade será quebrada. (TRIBUNA DO NORTE, 2007)

No Apêndice C é possível observar os principais conflitos já expressos no território a partir da leitura das Atas de Reunião dos promotores públicos com os representantes das empresas, agentes dos órgãos de licenciamento ambiental e comunidade em uma tentativa de encontrar soluções de acomodação entre a realidade socioambiental existente e os interesses políticos e econômicos envolvidos.

10.6.MANCHA URBANA LITORÂNEA

Ao se apresentar o território municipal – e suas praias – há um ganho (necessário) na capacidade da análise particular do fenômeno imobiliário-turístico mas perde-se na visão da expansão urbana metropolitana. No sentido de corrigir essa excessiva focalização, este item pretende integrar à dimensão regional os resultados

da produção espacial tanto nos projetos e obras realizadas no período de 2001 a 2007, quanto da ocupação urbana consolidada anteriormente.

Assim, o território litorâneo perde seus limites municipais e ganha uma dimensão regional litorânea, unificando processos moleculares e temporalmente diferentes entre a valorização para uso e a valorização pelo mercado.

Para tanto foi necessário recorrer a utilização de uma ferramenta de Informação Geográfica (SIG) que permitisse comparar a mancha urbana regional do litoral sul e norte antes dos investimentos do turismo (pelo PRODETUR) e da alteração do mercado fundiário (pelo imobiliário turístico). Assim, foram definidos dois momentos (recortes) do tempo e espaço; primeiro o recorte temporal seguiu a disponibilidade de imagens em escala geográfica aceitável a uma análise intraurbana (em primeiro plano) de definição de manchas ambientais e construídas por meio do SIG.

Nesse sentido, as melhores imagens propícias a esse objetivo são as disponibilizadas pela Superintendência do Patrimônio da União, órgão Federal ligado ao Ministério do Planejamento, que tem por função básica administrar, fiscalizar e manejar o conjunto de imóveis da União, incluindo os chamados “terrenos de marinha”.¹¹³ Para o litoral do RN, as imagens de 1997 se mostraram aceitáveis do ponto de vista da qualidade da informação geográfica existente.

Em outra ponta, o PRODETUR NE financiou também um amplo vôo aerofotogramétrico em 2006 para todos os municípios integrantes do Pólo Costa das Dunas, sob responsabilidade do IDEMA. Esse vôo permitiu aos municípios do litoral uma base inédita de informação cartográfica, utilizada nos novos planos diretores e na legislação ambiental estadual.

A interpretação das imagens foi realizada pela ampliação de contraste e de área, aplicações de filtros e composições coloridas que possibilitam melhor definição e facilitaram a delimitação das referidas áreas homogêneas (ambientais e construídas), no caso classes de cobertura vegetal, solo, lagoas e uso da terra. A delimitação das

¹¹³ Terrenos de marinha são definidos pelo Decreto Lei 9.760/46 e designam a faixa de orla com profundidade de 33 metros medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha de preamar de 1831.

áreas homogêneas foi concluída por digitalização manual à medida que foram sendo identificadas no processo de interpretação.

Os padrões de uso e de cobertura vegetal identificados sobre as imagens são compostos por classes puras, em que há o predomínio de um único tipo de uso/cobertura por polígono. A delimitação das unidades de paisagem na área de estudo foi realizada com base em mapas do IBGE (1996) sobre o uso do solo. A partir desse documento foram recolhidas assinaturas espectrais onde se identificavam as unidades de paisagem. Então, usando-se das fotografias aéreas verticais dos anos de 1997 e 2006, delimitaram-se as áreas semelhantes.

O recorte espacial foi definido a partir dos municípios costeiros de Nísia Floresta, Parnamirim (litoral sul), Extremoz e Ceará Mirim (litoral norte); como Natal não apresentava mais área rural em 1997 e seus vazios urbanos no litoral eram formados por lotes abaixo de 1 Ha de área, as imagens não foram digitalizadas para sua zona de praia. No final do estudo integraliza-se a mancha urbana litorânea da RMN envolvendo, assim, o município de Natal. Para efeito de análise e destaque das especificidades, os cartogramas são divididos em litoral norte e sul.

Importante frisar que os elementos espectrais de definição da mancha urbana envolvidos no SIG foram os lotes vazios e ocupados, as quadras, ruas e calçadas, áreas de praça ou logradouros; em contraposição são separadas as áreas de dunas vegetadas e não vegetadas, corpos d'água e faixa de praia. Ressalte-se também que toda a ocupação urbana considerada está assentada sobre campo dunar, embora em uma análise ambiental mais refinada fosse necessária a segmentação das unidades geomorfológicas envolvidas (planície de deflação, topo de duna, bermas, etc.), análise essa que não é realizada neste trabalho por exceder o escopo e objetivo do tema.

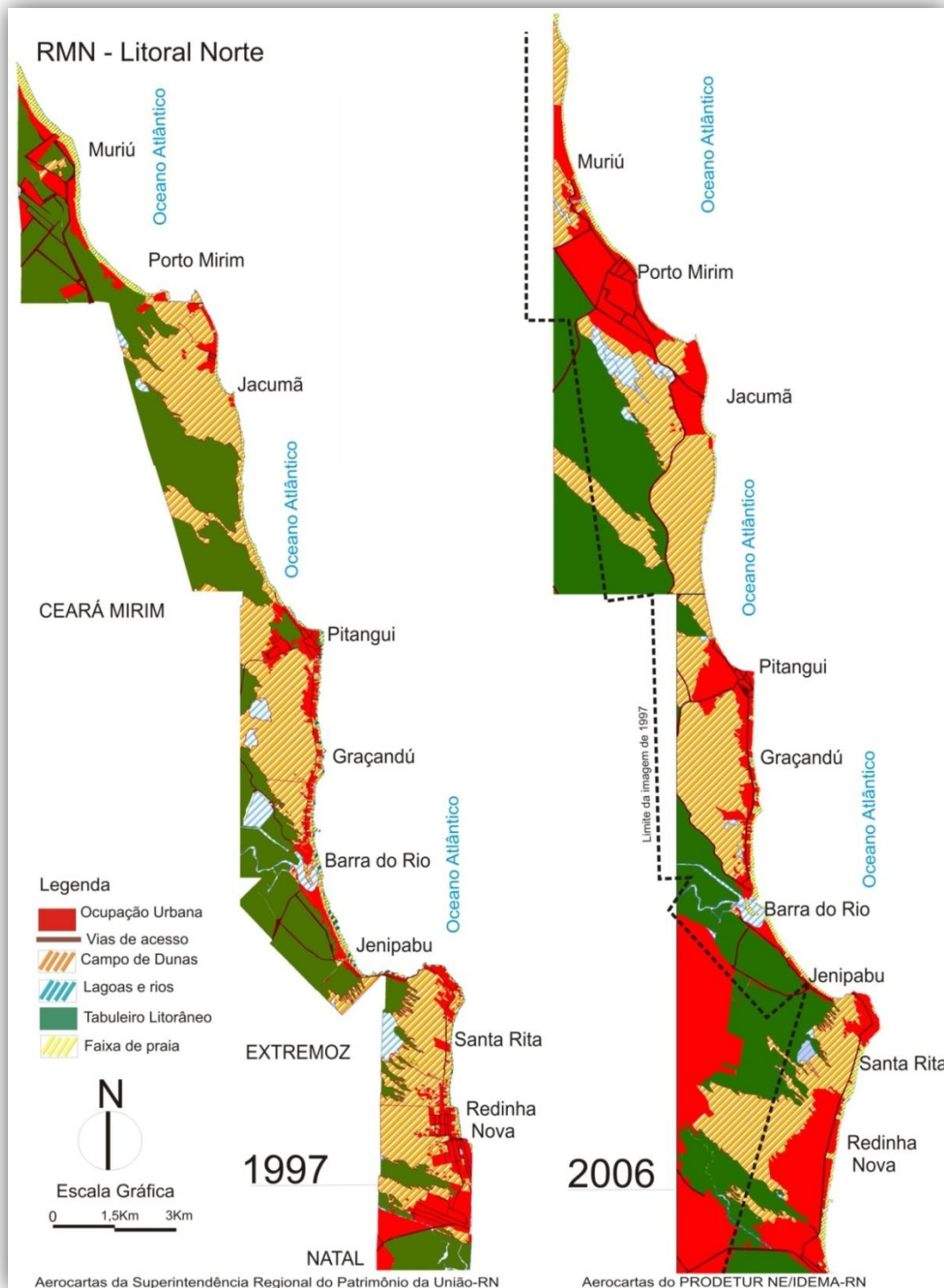


Figura 58 – RMN: Litoral Norte. Mancha de ocupação urbana 1997 e 2006

Fonte: Elaboração do autor

Nota: digitalização das imagens por Simon Klecius Silva de Souza

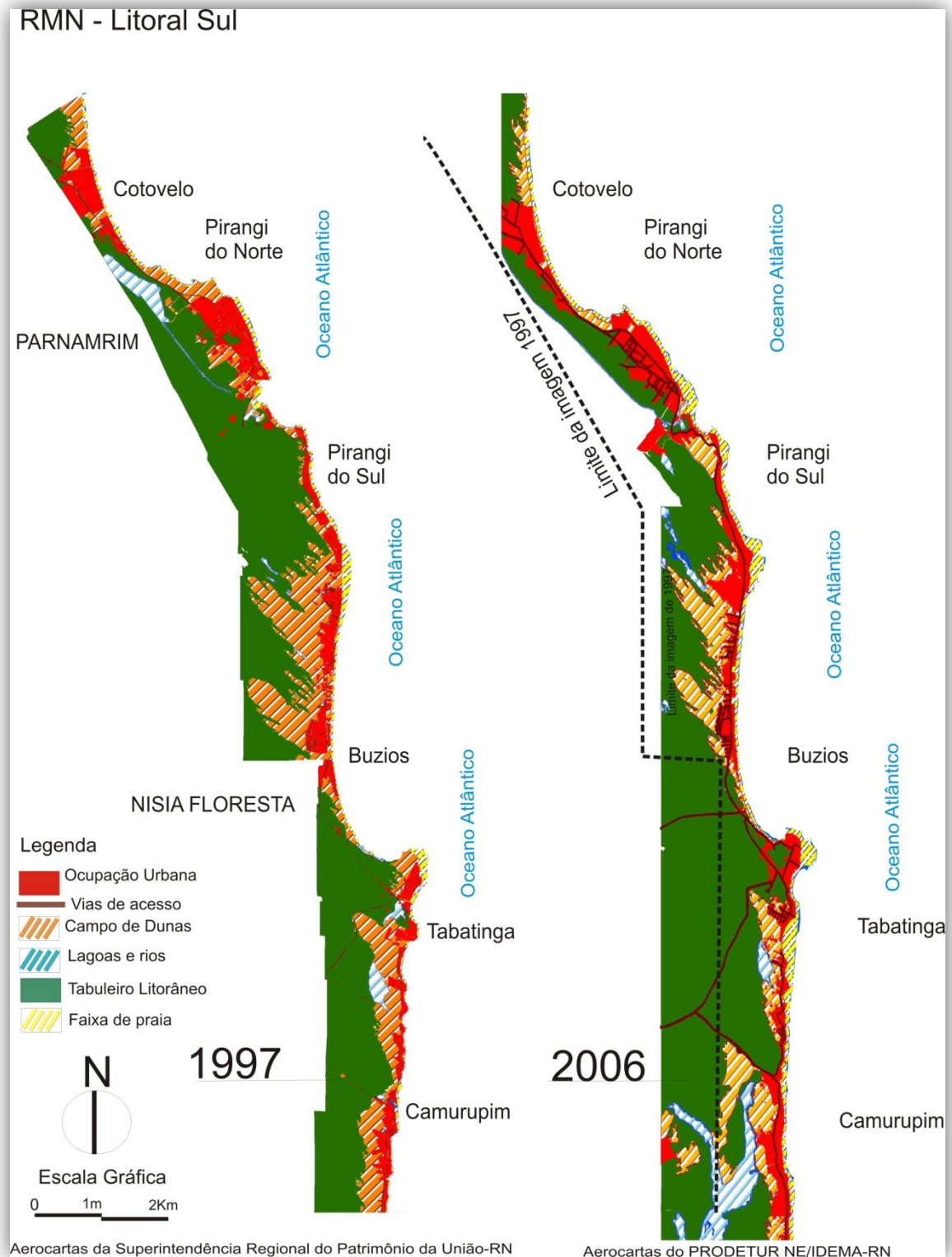


Figura 58 – RMN: Litoral Sul. Mancha de ocupação urbana 1997 e 2006

Fonte: Elaboração do autor

Nota: digitalização das imagens por Simon Klecius Silva de Souza

A faixa da zona costeira considerada nas imagens para o litoral norte possui largura média de 1,4 Km e extensão média (norte-sul) de aproximadamente 22 Km, portanto sendo analisados 27 Km² de território litorâneo, principal área de ocupação urbana tanto em 1997 quanto em 2006.

No período comparado não houve criação de novas vias de penetração estruturais (RN ou BR), ocorrendo apenas obras de melhoria e pavimentação de trechos existentes e criação de novas ruas locais. Em termos de ocupação da mancha urbana houve um crescimento expressivo de área passando de 403,7 Ha para 1.015,2 Ha, variação de 151% ou incremento de 612 Ha de novos lotes, quadras e construções. Isso significa uma média anual de 68 Ha de área urbana (loteada ou edificada).

Na comparação do cartograma, Figura 58¹¹⁴, percebe-se a variação mais intensa da mancha urbana no litoral de Extremoz (Redinha Nova e Santa Rita) avançando em direção as dunas de Jenipabú, formando um bloco coeso de área edificada e/ou parcelada. Seguindo na direção de Pitangui, a mancha urbana possui alguns vazios de grande porte, notadamente nas áreas de declividade acentuada da duna ou em áreas de expressivo alagamento (formação de exutórios naturais) que impedem a edificação. No restante da linha de praia, há uma nítida integração da malha urbana margeando a faixa de oceano, ressalvadas a grande interrupção do Rio Ceará Mirim.

Há também a perda de duna vegetada, seja pelo seu loteamento e edificação ou apenas o desmate, provavelmente para limpeza do terreno ou remoção de madeira e areia. O fato principal é de que ao se expandir, essa mancha urbana tem trazido sérias alterações nos resquícios de vegetação na linha de praia, ainda visualizados em 1997, mas não mais em 2006. A perda ambiental foi mais considerável nos áreas da praia de Jacumá e Muriú, em Ceará Mirim.

Nas imagens digitalizadas em SIG para o litoral sul, a área considerada possui largura média de 900 metros e extensão (norte-sul) de aproximadamente 19 Km, portanto sendo analisados 16,03 Km² de território litorâneo.

Em termos de ocupação da mancha urbana houve um crescimento expressivo de área passando de 347,12 Ha, em 1997, para 901,9 Ha em 2006, variação de 159%

¹¹⁴ Para visualização completa dos cartogramas, vide Apêndice E, F, G, H.

ou incremento de 554 Ha de novos lotes, quadras e construções. Isso significa uma média anual de 61,5 Ha de área urbana edificada ou parcelada no período de nove anos (entre os vãos).

Na comparação do cartograma Apêndice F e G percebe-se a variação mais intensa da mancha urbana no litoral de Nísia Floresta (Búzios e Camurupim). Seguindo na direção de Natal, a mancha urbana não foi muito alterada em Pirangi do Sul e do Norte, com leve exceção da praia de Cotovelo. É nítida, portanto, que em termos de extensão de área o litoral sul possui uma dificuldade relacionada com a faixa muito estreita de área plana, ocorrendo maior densidade residencial. Isso não significa pressão sobre o cordão dunar e lagoas, pelo contrário, pois também é verificada a perda de porcos vegetadas das dunas. Isso ocorreu mais intensamente em Tabatinga e em algumas frações de Búzios. A malha viária é estruturada pela RN 063 que corta o litoral no sentido norte-sul e pelas vias locais, perpendiculares, que dão acesso as quadras edificadas e a faixa de praia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS DA PARTE III: território construído

O movimento constante de expansão da cidade, a partir de 1946, e as circunstâncias pontuais do turismo em Natal, permitiram focalizar a constituição da atual mancha urbana da RMN a partir da convergência das atividades de transformação do solo e valorização da paisagem litorânea. Isso não significa, pelo contrário, a ausência de outras dinâmicas sociais e econômicas atuantes, mas permite especializar a atual relação do imobiliário-turístico a partir de “constrangimentos” historicamente definidos. Dito de outra forma, a história urbana de Natal (fundiária, social, política) combinada com os equipamentos turísticos já instalados no território, dialoga com o capital imobiliário-turístico mais recente de forma a gerar, para este, necessidades de acomodação no tecido espacial pré-existente.

Quando mais desembaraçado de questões atinentes a inscrição jurídica da propriedade e da forma do espaço ocupado, mais ativo se torna o imobiliário-turístico por conseguir estabelecer sua lógica de valorização turística-espacial de modo pleno; ao contrário, em uma base urbana mais complexa, esse capital precisa operar mudanças mais refinadas, menos extensivas e apoiadas no capital fundiário local. Daí a manifestação do fenômeno no bairro de Ponta Negra (na escala do lote), associada ao padrão morfológico e tipológico específico, ser diferente daquela encontrada nos novos projetos em Tabatinga ou Pitangui. E mesmo entre estes últimos, diferenças sensíveis na escala, quantidade de unidades e uso da paisagem são marcantes. O capital fixo e atuante em determinado território pode, assim, impor limites ao capital internacional ou nacional que transita à procura de novas taxas de lucratividade.

A história da relação entre turismo e espaço urbano em Natal, permitiu acompanhar como esses dois segmentos (turismo e imobiliário) tiveram capacidades diferenciadas de se tornarem preponderantes, em alguma época específica, suplantando inclusive a economia industrial. De todo modo, tal digressão reforça a idéia de que o turismo em Natal, pleno e independente, é um fato muito recente. Mesmo com o marco que é o projeto Via Costeira, o turismo esteve capturado por um capital incorporador de base local, por pressões políticas e decisórias que menos

tinham a ver com a competitividade de mercado e mais com um privilégio público cedido a terceiros.

Com o PRODETUR NE, ocorreu uma nova possibilidade de desconcentração desse cenário anterior (Ponta Negra-Via Costeira) com a diversificação dos produtos e inserção de novos municípios. Mas ao não considerar a história de constituição desse território, os projetos e obras realizadas tiveram um efeito não necessariamente turístico, embora apoiado no turismo, de expandir a mancha urbana e o capital incorporador para novas áreas no litoral da RMN até então opacas e com baixo valor de troca. Isso não diminuiu a influência de Natal e sim ampliou sua escala de interferência e integração, ao mesmo tempo em que “eclipsou” as sedes municipais metropolitanas criando, assim, novos desafios à gestão desse território.

Assim, falar de um “território turistificado” como expressão que explicaria processos tão diversos, envolvendo o turismo e o mercado imobiliário formal em Natal e na RMN, é precipitado. O mais indicado é a formação de múltiplas territorialidades que se constroem a partir de mudanças sempre relativizadas entre o território existente, o território visualizado pelas políticas públicas (por exemplo, o Pólo Costa das Dunas, os Planos Diretores, o Zoneamento Costeiro, etc.) e aquele espaço imobiliário-turístico que se instala.

As segundas residências dos veranistas possuem seu momento de impacto, desarticulação espacial e transformações ambientais importantes, provocadas pelo desejo do uso (mesmo que sazonal) de um lugar. A lógica encerra-se nesse uso, na fruição e no contato do lazer familiar e local. As políticas públicas, por sua vez, refuncionalizaram esses lugares, lhe atribuíram *status* no zoneamento de áreas abertas a novos usos e possibilitam, na alteração da construtibilidade do espaço, novos valores. Por fim, esse território litorâneo formado por subespacialidades (ocupadas, semi ocupadas ou vazias), se preenche de uma lógica econômica com interface a uma taxa média de lucratividade que atrai um capital flutuante, volátil. A partir dessa construção teórica e empírica, não parece ser possível reduzir tudo (passado, presente e tendências) como a emergência de um espaço turístico feito apenas pelo turista genérico.

Remy Knafou (1999), ao observar a relação turismo e território, insiste em três possibilidades: territórios sem turismo – estariam diminuindo cada vez mais em decorrência dos meios de comunicação e transportes; turismo sem território – equipamentos turísticos que não necessitam de uma base histórica-cultural para se realizar (parques temáticos, complexos e centros de lazer, etc); e, por fim, os chamados territórios turísticos, “isto é, territórios inventados e produzidos pelos turistas, mais ou menos retomados pelos operadores turísticos e pelos planejadores” (KNAFOU, 1999, p.73). O que varia nessa síntese é o grau de autonomia do turista genérico, como conceituamos neste trabalho, em uma plataforma de equilíbrio regulado pela oferta e demanda.

Entretanto, não parece ser possível, nessas três formas, definir onde começa e termina a transição do território não turístico para o território turístico, apenas pelo volume do fluxo de visitantes, embora seja essa a concepção básica das políticas de promoção e planejamento nos destinos turísticos litorâneos nordestinos. O mecanismo do imobiliário-turístico ao agir na sinergia **tanto** do imobiliário **quanto** do turismo, permite abarcar a valorização do espaço e refuncionalizá-lo conforme sua lógica própria, modificando o território e não o recriando.

Nesse sentido, esta Parte III permitiu confirmar a disjunção entre a constituição urbana da RMN e sua conformação formal (legal/administrativa), isto é, entre uma área urbana metropolitana em expansão e um território institucionalizado, com menores dinâmicas de integração regional. A área urbana expandida cresce em duas direções básicas, conforme visualizado Figura 60, sendo um movimento centrífugo de Natal em seu transbordamento aos municípios imediatamente vizinhos (Parnamirim, São Gonçalo do Amarante e Extremoz) no sentido leste-oeste; e um segundo movimento de integração física regional que ocorre na estreita faixa litorânea dos municípios de Ceará Mirim, Nísia Floresta, Parnamirim e Extremoz.

As sedes municipais desses últimos municípios por sua vez possuem dinâmicas de crescimento próprias que também apresentam especificidades em relação a sua periferia litorânea (como oposição à área central). Nas sedes de Nísia Floresta, São José do Mipibú, Extremoz, Ceará Mirim e Macaíba, a intensidade do crescimento se dá na zona de expansão urbana imediata ao núcleo histórico principal,

reproduzindo um esquema de periferização. Em Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante esse crescimento ocorre de modo mais diverso relacionado ao forte empuxo das atividades imobiliárias de Natal sobre os municípios vizinhos, alterando a valorização do solo e a oferta de produtos imobiliários. A somatória desses dois movimentos tem sido responsável por um maior adensamento residencial fora de Natal e alterações na espacialidade intraregional devido a formação de subcentralidades nos limites municipais de Natal-São Gonçalo do Amarante e Natal-Parnamirim.

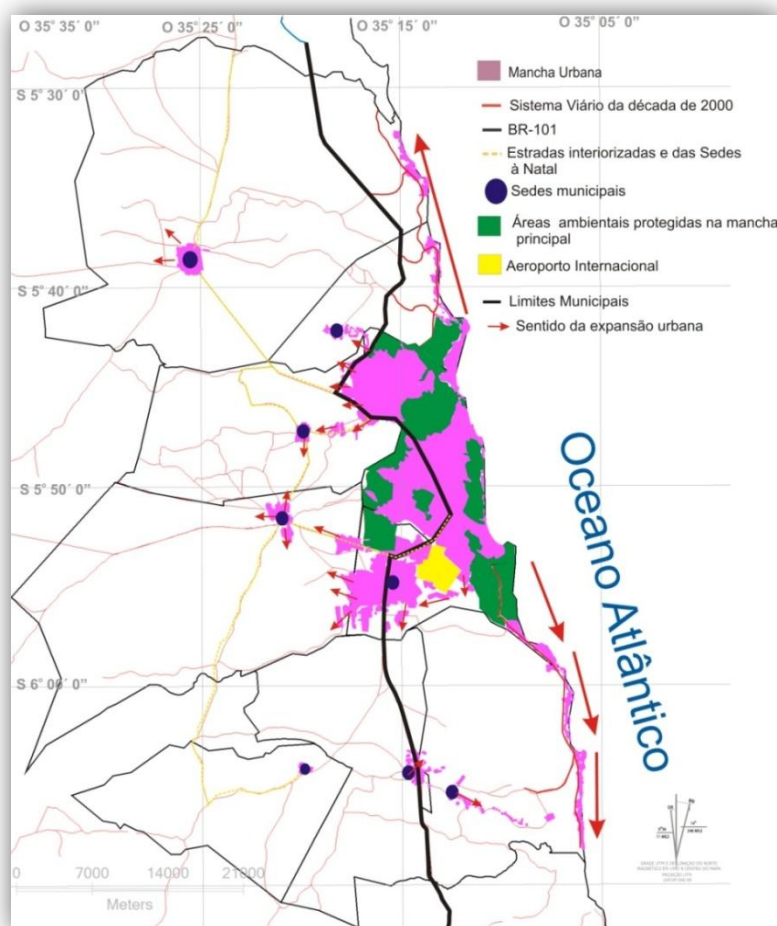


Figura 60 - RMN –Mancha de expansão urbana

Nota 1: elaboração do autor

Nota 2: digitalização da mancha urbana realizada pelo INPE para o Observatório das Metrôpoles, Núcleo Natal (2006)

Por outro lado, uma nova faixa de integração dessa mancha de expansão urbana se consolida na faixa costeira ao sul e ao norte, interligando antigos distritos e vilas de pescadores, núcleos de segunda residência, em um movimento a partir de Natal ao sul (Pium-Cotovelo-Pirangi do Sul e Norte, Buzios e Tabatinga) e ao norte (Redinha Nova-Sta.Rita-Jenipabu-Graçandu-Pitangui-Jacumá-Muriú). Aqui há uma formação mais singular, pois não se trata de envolver as sedes municipais ou o núcleo histórico e sim pontos de densidade residencial (primeiro e segundo domicílio) pela instalação de uma nova vitalidade econômica, por meio da valorização do solo e instalação de equipamentos de comércio e serviços. A diferenciação desse espaço dá-se pela proximidade com a praia e sua utilização como destinação pelo turismo e pelo imobiliário-turístico.

Pelo Quadro 21 é possível observar que desde a metade do século XX até os anos 90 do século passado, a atividade imobiliária e o dinamismo econômico se concentravam em Natal e em sua dinâmica intraurbana. Uma primeira abertura dessa integração metropolitana do imobiliário ocorre no final da década de 1990 quando da formação de novas áreas de expansão urbana em Parnamirim, para a classe média, e em São Gonçalo do Amarante, para a classe de baixa renda. Apenas muito recentemente, essa excessiva atuação do imobiliário em Natal e Parnamirim apresentou alguma variação na faixa de integração costeira ao sul e norte do litoral.

1945-1960 – Efeitos da II Guerra Mundial (Natal)	Transferência do capital agroexportador para o setor de comércio; investimentos no mercado de terras
1970-1980- Investimentos industriais (Natal e periferia imediata)	Diferenciação econômica, expansão urbana e consolidação de uma classe média urbana (e consumidora)
1975-1986 – Efeitos da Política Nacional de Habitação (Natal)	Capitalização das empresas de construção civil, surgimento da incorporação imobiliária, segregação residencial e dificuldade de acesso ao mercado de solo urbano
1980-1990 – Petrobras e turismo (Natal)	Diversificação na prestação de serviços, construção de hotéis costeiros, infraestrutura turística, transbordamento residencial para municípios vizinhos

1990-2000 – Turismo e expansão metropolitana (Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante)	Expansão de áreas de interesse turístico e infraestrutura residencial, maior participação das incorporadoras em empreendimentos localizados na faixa de praia, dinamismo da construção civil
2000 -2007 – Turismo e expansão metropolitana (litoral oriental do RN)	Investimento estrangeiro no mercado imobiliário, compra de terras na zona costeira, projetos turísticos descentralizados na RMN.

Quadro 20 – Momentos e aspectos da consolidação do mercado imobiliário em Natal e na RMN

Fonte: FERREIRA; SILVA (2006).

Isso reforça o peso de Natal em relação a rede urbana estadual e regional, mas acrescenta um espaço de disputa novo que é justamente o território litorâneo que passa a apresentar maior dinamismo econômico do que as antigas áreas das sedes. Como estas últimas não possuem certa capacidade “técnica-científica-informacional” para dialogar com essa dinâmica do turismo e do imobiliário-turístico, Natal e sua forma de integração expandida, acaba recentralizando esse arranjo tanto da economia do turismo quanto na captura das rendas geradas pelo imobiliário-turístico. O espaço econômico restante, sem a força do agronegócio ou de parques industriais mais ativos, é fracamente sinalizado como opção aos novos investimentos, gerando uma *hinterland* opaca (sem inversões públicas ou privadas), vivenciada pelas classes sociais populares. As políticas de promoção ao turismo reforçaram nos últimos anos essa tendência de partição tríplice (Natal, litoral e sedes municipais) da RMN pressionando os espaços rurais que ora são assodados pelo mercado imobiliário ora pelo turismo e imobiliário-turístico.

Com tal movimento, a área natural e a paisagem sofrem novas pressões. As praias, dunas, lagoas e resquícios de Mata Atlântica foram envolvidos no processo de valorização e transformação de uso levando a impactos socioambientais como erosão costeira, assoreamento dos rios e remoção de cobertura vegetal. Nos distritos localizados na faixa de praia, ocupados por segundas residências de moradores natalenses, também ocorrerem mudanças significativas na tipologia arquitetônica, implantação de empreendimentos de grande porte e movimentos especulativos no preço dos terrenos e lotes.

Esses efeitos foram, de certo modo, ampliados pela transformação legal do solo rural em urbano por meio dos Planos Diretores municipais os diferentes zoneamentos e prescrições. Um traço comum dessa legislação intramunicipal é a maior ênfase da atuação do mercado imobiliário na faixa de praia e menor atenção a uma dinâmica interna do município, com outras áreas passíveis de ocupação e expansão do núcleo urbano. Assim, os planos municipais ratificam a tendência de expansão da mancha metropolitana sobre a zona costeira e a orla marítima.

Os projetos e empreendimentos imobiliário-turísticos, nos municípios analisados, revelaram características comuns, como a possibilidade de uso misto entre hoteleiro e extrahoteleiro variando a escala e a tipologia arquitetônica a depender do tamanho da área disponível. Essa modificação no padrão de uso e tipologia construtiva iniciou-se a partir do ano 2000, ampliando em 2001 e tendo seu momento mais intenso entre os anos de 2006 e 2007. O litoral sul possui empreendimentos imobiliário-turísticos de menor porte (entre 30 e 100 unidades), enquanto no litoral norte a disponibilidade de terrenos viabilizou projetos de porte médio, além de megaprojetos, estes últimos cujas obras não foram iniciadas.

A GUIA DE CONCLUSÃO: o litoral e a metrópole

A GUISA DE CONCLUSÃO: o litoral e a metrópole

Ao refletir sobre a formação histórica do capitalismo e seus processos de acumulação, Giovanni Arrighi (1996) observou que toda grande expansão comercial decorreu de uma redescoberta, por parte dos agentes ou grupos econômicos, de novos produtos e novos canais de troca. Essa característica expansionista da reprodução do capital está relacionada com a necessidade de evitar a “desvalorização do valor” e, em consequência, a diminuição da lucratividade que corrói a massa de investimentos em um mesmo canal de comercialização (ARRIGHI, 1996, p.228).

Ampliar os mercados consumidores e as novas opções de consumo pode, em um determinado tempo, criar condições extraordinárias de lucratividade devido a pouca concorrência estabelecida, além de não exercer de imediato uma pressão de baixa nos preços. Nesse ponto, Arrighi complementa, que “a expansão progride introduzindo no sistema de comércio novos tipos de insumos e produtos e/ou novas unidades de fornecedores ou clientes” de uma forma que o volume adicional de capital acumulado pode ser reinvestido rapidamente sem comprometer (em curto prazo) as margens de lucro estipuladas (ARRIGHI, 1996, p.229). Esse movimento alimenta e retroalimenta os processos de acumulação do capital entre os circuitos de produção ou comercialização dessas mercadorias, levando a um processo contínuo de consumo.

Desse modo, o controle territorial torna-se fundamental à expansão material do capitalismo, por ser no território que as duas tendências contrastantes se encontram, isto é, ao se lançar em uma nova escala espacial, na forma de reinvestimentos, há uma tendência decrescente da margem de lucratividade envolvida; ao mesmo tempo, a exploração dessa nova fronteira reduz custos agregados e os riscos operacionais, tendência “que impulsionou a expansão no espaço e no tempo, empurrando os lucros para cima” (ARRIGHI, 1996, p.230).

Focalizando no tema imobiliário e turismo de corte global, tal tendência geral da acumulação do capital possui interfaces marcantes. A busca por vantagens locais envolve (tanto para o mercado imobiliário quanto para o turismo) o maior controle de frações do espaço, transformado pela técnica e ciência em um produto

lucrativo. A margem dessa lucratividade será posta em comparação com os demais setores econômicos levando a um maior ou menor investimento nas operações envolvidas no circuito imobiliário-turístico. Estabelece-se, assim, uma competição por localizações (e paisagens) e pela renda de monopólio advinda do controle dessa localização singular e especial. Mas pela sua característica essencial de formar “fixos” no espaço, tanto o mercado imobiliário quanto o turismo necessitam da própria reprodução da sociedade (sua história, cultura, relações políticas e sociais, etc.) para se reproduzir adequadamente. Daí a importância da cidade ou metrópole nessa expansão do investimento capitalista em novos territórios.

A competitividade, via de regra, pode ser ampliada tanto pela diversificação da oferta (novos conceitos de “bem viver”, *status* de produtos imobiliários, arquitetura e *design*, destinos *up class*, etc.) quanto a partir de preços e custos baixos. Em grandes metrópoles, “cidades-globais”, os custos envolvidos na produção do espaço imobiliário ou turístico são elevados, embora a diversificação da oferta (atributos históricos-culturais-sociais) atue compensando por um aumento no preço de comercialização. Mas para o turismo isso possui um limite. Um maior ganho de escala na comercialização dos serviços, produtos e espaços turísticos passa pela massificação da oferta e manutenção de uma maior variedade de preços, voltando assim à necessária alternância das atividades em novos destinos (Ásia, América Latina e Caribe e África) cujos territórios estavam, a pouco tempo, “fechados” a determinadas práticas capitalistas mais avançadas.

Ao se fixar em um dado território (e extrair maiores taxas de lucratividade), começa um processo de “corrosão” dessa margem de lucro, levando a uma perda de exclusividade, *status* e inovação. O “ciclo de vida” de Butler (2006) é uma forma de esquematizar essa tendência de queda de lucratividade do empreendimento turístico e da necessidade de criação de novas áreas, pela expansão geográfica dos destinos e maior consumo da paisagem. A partir do trabalho de Harvey (2004, 2006), foi possível compreender a inserção da base territorial com as linhas mais amplas da acumulação do capital em sua face mais recente. Tais linhas, entretanto, não são contínuas em toda parte e em todo o tempo, apresentando também choques, interrupções, contrastes entre a ação individual (interesses comerciais, financeiros, corporativos, etc.) e as

forças organizadas ou em organização setorial, sendo “difícil administrar esses processos a não ser indiretamente e, mesmo assim, com frequência somente depois do fato de tendências já estabelecidas” (HARVEY, 2004, p.33).

No caso tematizado nesse trabalho, esse contexto teórico mais geral permitiu compreender o papel do segmento imobiliário-turístico nas transformações recentes do litoral nordestino e, especificamente, no litoral da Região Metropolitana de Natal. Tal segmento não anula ou supera a produção imobiliária, turística e representativa de um momento anterior, isto é, práticas que ainda se desenvolvem dentro de um esquema mais fechado de comunicação entre os circuitos. Mas essa simultaneidade de processos do imobiliário-turístico e dos dois setores em separado é condizente com a própria resistência do “território usado” em absorver novos reinvestimentos do capital, posto que a apropriação do território é em si contraditória devido aos investimentos realizados em épocas passadas que se tornam obstáculos a reestruturações mais amplas.

Assim, há ainda grandes quantidades de capital fixados no território e que irão estabelecer barreiras a uma transformação territorial mais intensa. No caso observado da RMN, o litoral sul (pleno de investimentos fixados em épocas anteriores) é um pouco mais refratário a essa transformação devido ao tamanho dos lotes, ocupação mais densa e com ruas estreitas, além da própria singularidade dos elementos naturais (dunas, alagados, etc.). O imobiliário-turístico e o capital estrangeiro, ao se fixar no território, precisaram internalizar alguns custos desse investimento e diversificar suas opções de comercialização que, assim, se tornaram mais exclusivos, sofisticados e expressivos (em termos de qualidade) e menos intensos (em termos de quantidade).

No mesmo período, o litoral norte apresentava uma menor quantidade de ocupação ou capital investido (em hotéis e pousadas), além de vastas áreas ruralizadas. O preço da terra, então, não estava pressionado por efeitos de valorização imobiliária ou turística, embora os elementos naturais da paisagem fossem tão ricos quanto os presentes no litoral sul. O imobiliário-turístico, como foi possível observar na Parte III, funcionalizou essas características adquirindo o máximo de terras possível, e as incorporando em grandes e médios empreendimentos. Esse padrão diferenciado

sul e norte permite, assim, concluir que o movimento da financeirização da economia – por meio dos investimentos estrangeiros no território – necessita ser mediado, conformado a uma lógica espacial pré-existente.

Tais dinâmicas podem, em princípio, levar a um entendimento da diminuição ou plena superação da questão local, posto que os fluxos e redes internacionais acabam por disputar e se apropriar dessa lucratividade extra. Mas, como demonstrado na Parte II e III, é justamente pelo auxílio, convergência ou envolvimento das decisões locais e regionais que a acumulação do capital pelo imobiliário-turístico conseguiu se processar. As políticas públicas de promoção ao turismo (aqui especialmente o PRODETUR NE) e a criação/revisão dos Planos Diretores municipais “desembaraçaram” o território e ampliaram a conectividade dos territórios locais ao pólo metropolitano e, deste, aos mercados mundiais – isso se deu por investimentos no circuito secundário. É sintomático e didático que, por uma ausência de fundos públicos, o capital de empréstimo tenha sido viabilizado por uma instituição internacional de largo alcance global, como o BID.

De fato, a conjuntura externa da última década levou a existir um volume sem precedentes de capital disponibilizado para empréstimos no sistema de crédito, principalmente em setores com maior capilaridade financeira. Tal conjuntura foi responsável, em parte, em provocar nos agentes territoriais (públicos e privados) uma busca por novas fontes de financiamento aos projetos, necessários para alimentar a competitividade entre as regiões. No caso do PRODETUR NE, o Estado contraiu uma dívida pública, adiantando parte do capital necessário à transformação do território em um ambiente de inserção nessa competitividade (lastreada pelo discurso do turismo como “alavanca” do progresso), agindo como um promotor da economia do turismo ao mesmo tempo em que sociabilizou os custos das operações privadas. Em um segundo momento, o próprio capital privado se apresenta para investir nesse território já estabilizado pelas obras físicas e ajustado pela introdução de um novo meio técnico-científico. Mas essa inversão privada é seletiva e com tendência de concentração da terra como um ativo, valorizando-a de forma a lastrear outras operações (financeiras) em mercados secundários.

Os casos de alguns grupos de empresários e investidores internacionais, visto na Parte III, permitiu identificar essa estratégia de valorização da terra por meio da formulação de projetos imobiliário-turísticos que são vendidos no mercado europeu como forma de seduzir novos investidores e nova massa de capital, ávida por taxas atrativas de lucratividade. Para garantir essa renda de monopólio, esses agentes devem afastar efeitos de desvalorização do espaço, como vizinhança local ou usos e práticas “não condizentes” com a expectativa de lucratividade desses investidores. É por esse motivo, principalmente, que crises financeiras em mercados globalizados (como na Espanha) afetam diretamente o fluxo de investimento estrangeiro no imobiliário-turístico, constituindo-se assim em um segmento volátil.

Assim, por meio do aumento dessa dívida pública, recicla-se no circuito secundário parte do capital disponível para crédito aliviando a pressão sobre o capital privado e desobstruindo o território para um novo momento especulativo. De modo geral, essa síntese permite observar no caso do imobiliário-turístico no Nordeste brasileiro que a conjuntura excede a simples inserção competitiva – propalada pelos governos estaduais e locais – pelo viés das belezas cênico paisagísticas.

Mas isso não foi suficiente. A disponibilidade de capital para investimento em grandes obras (pontes, aeroportos, estradas) não possui a efetividade de alcançar as frações (bairros, quadras, lotes) necessárias para a criação de espaços turísticos (e imobiliário-turísticos). A base legal/territorial, fruto das lutas e movimentos sociais e institucionais anteriores, força a uma determinada inscrição jurídica desses investimentos, sendo necessário para tanto uma homogeneização dos procedimentos de gestão e planejamento urbano que entendam o território de modo equivalente, isto é, zoneamentos e prescrições permissivas ao uso mais intenso do solo, mesmo que este não possua condições plenas de construtibilidade. Tais condições são criadas pela legislação ao estimular a transformação do espaço, sob o discurso da “economia do turismo” quando, na verdade, foi o imobiliário-turístico o segmento com maior capacidade competitiva para controlar essa nova fronteira de acumulação do capital.

O modelo explicativo de tal competitividade foi abordado na Parte I quando da explicitação do mecanismo de sinergia que aproveita as vantagens do turismo na redução dos riscos (de longo prazo) do imobiliário. Isso, no entanto, não afasta a

produção de outras formas de espacialidade, de projetos ou usos. Como debatido na Parte I, a apropriação plena do espaço urbano é em si um problema ao capital, devido a propriedade privada que atua garantindo poderes monopolistas e dificultando a entrada de novas frações de capital. Por essa característica, na Parte III foi possível identificar além dos estrangeiros, investidores nacionais de modo autônomo ou articulados com empresas locais, no caso de Natal.

Essas associações entre os agentes, embora excedam o escopo geral desse trabalho, apresenta-se como uma questão para novos estudos que permitirão identificar a base empresarial dessas ligações, sua constituição orgânica envolvida e o perfil de cada empresa. Entretanto, a junção das análises da Parte I e II possibilitou uma primeira aproximação do *modus operandi* do imobiliário-turístico no território.

Este modelo atua em dois sentidos. Em primeiro lugar o projeto imobiliário-turístico se diferencia em sua abordagem de negócio ao envolver previamente a valorização do espaço construído por meio da associação com os valores turísticos. Não se trata de mero arranjo paisagístico para “embelezar” o projeto ou criar áreas de lazer, pois está mantida a lucratividade conjunta do ambiente enquanto produto turístico e produto imobiliário; mais especificamente, a estratégia do imobiliário-turístico opera com exigências de lucratividade em sinergia, maximizando a atratividade do capital disponível para investimentos continuados e captura de rentabilidades advindas dos imóveis.

Em segundo lugar, a estratégia do imobiliário-turístico deve antecipar o investimento do capital por meio de sua exposição a uma demanda não-local, o que por um lado amplia seu alcance (múltiplos mercados) mas o torna bem mais arriscado. Para diminuir o risco, tais projetos precisam incorporar um discurso e uma prática de investimento público agregado (e concentrado) em obras cujo capital financeiro não possui interesse em viabilizar, isto é, na reforma de aeroportos, estradas, redes elétricas, etc. além de isenções de impostos e taxas locais concedidos pelos governos a esses investidores. É o que se reduz a uma “política de atração empresarial” pelo poder público. Por outro lado, também ocorre uma tendência de associação com marcas turísticas internacionais (como, por exemplo, o *Sol Meliá*) que permite uma chancela diferencial no mercado. Para essas empresas de turismo tal associação

também é vantajosa, pois evita dispendiosos custos de operação hoteleira sem a existência de uma demanda efetiva (fluxos e gastos). Mas até esse modelo ser viabilizado algumas fases de preparação, mais complexas, são necessárias.

Ao não compreender corretamente esse funcionamento do imobiliário-turístico, os governos locais das metrópoles nordestinas (principalmente em Natal e Fortaleza) anunciaram antecipadamente a implantação de milhares de casas secundárias para turistas, a partir da primeira sinalização dos promotores. A verdade é que, embora a compra de terras e as alterações no território tenham trazidos impactos importantes, o número de projetos que foram concluídos é menor do que a divulgação governamental.

Ao se observar o quadro de fases que a *HVS Internacional* utiliza para orientar seus clientes (ANEXO B), compreende-se melhor que entre a compra da terra e a operação do produto imobiliário-turístico faz-se necessária a revisão do planejamento financeiro, a estruturação de um fundo mútuo de investimentos, a montagem e revisão do plano de negócios e a captação de novos investimentos. Em um mercado volátil como o financeiro, isso significa várias possibilidades de risco embora a lucratividade do negócio continue extraordinariamente vantajosa. É isso que continua alimentando tais projetos, mesmo em um cenário de crise internacional.

Tal modelo, entretanto, precisa ser ampliado no seu relacionamento com outros setores e segmentos da economia regional como forma de revelar suas especificidades, limites e tendências de superação. Essa ponderação chama a atenção pelos efeitos diferenciados do imobiliário-turístico na comparação (Parte II) dos investimentos estrangeiros no Nordeste, isto é, nos estados da BA, CE, PE e RN. Foi possível observar que embora presente e atuante, o imobiliário-turístico possui menor ou maior expressividade a depender da inserção econômica do território metropolitano considerado, além dos contramovimentos de resistência do *trade* turístico já instalado.

Do lado do capital imobiliário e fundiário em metrópoles mais ativas como Salvador e Recife, outros segmentos de maior interesse (construção civil de grande porte, obras públicas, parques industriais, etc.) atraem o investimento estrangeiro de modo mais eficaz que o turismo. No caso de Natal e Fortaleza, entretanto, o

imobiliário-turístico e o turismo têm alcançado cada vez mais importância, tanto econômica quanto política. Assim, outra questão a ser levantada para pesquisas futuras e complementares refere-se às formas de inserção do imobiliário-turístico na cadeia econômica metropolitana e quais desdobramentos, por exemplo, apresenta no setor produtivo. São nesses territórios que os impactos de uma “acumulação espoliativa” (HARVEY, 2004) se fazem mais presentes.

Considerando o estudo do caso da RMN (Parte III) foi possível observar a expressão empírica dessa acumulação, por meio da pressão da dinâmica imobiliária, ao agir na transformação do solo rural em urbano (alinhado aos interesses do poder local), aumento no preço de terrenos e lotes, além da substituição das antigas casas de veraneio por novos usos, impactos na base natural da paisagem, nos recursos hídricos e, principalmente, no consumo de área das dunas e retirada de massa vegetal.

No estudo de caso da RMN é possível concluir três inovações básicas trazidas pelo imobiliário-turístico que são as alterações no perfil da demanda, a intensidade e expressividade das escalas e as formas de financiamento.

O impacto mais forte dessa demanda imobiliário-turística ocorreu no mercado de arquitetura, movelaria, *design* e construção civil que procurou se adaptar a gostos e estilos diferenciados; na maioria das vezes os projetos de grandes empreendimentos – acima de 10 Ha e com mais de 500 UHs – necessitaram incorporar infraestruturas de comodidade que o mercado residencial local não estava preparado para atender, sendo necessário incorporar novas técnicas de comercialização e *marketing*. Por exemplo, os campos de golfe se tornaram presentes em portfólios básicos dos médios e grandes projetos da RMN e do Nordeste.

Do ponto de vista arquitetônico, os projetos passam por modificações com o uso de aço e vidro, materiais até então inexistentes nas praias brasileiras devido a dificuldade em sua manutenção. A exigência dos novos moradores passa por questões culturais, influenciando os projetos, com italianos buscando espaços ensolarados e abertos e portugueses com espaços mais fechados para a família, por exemplo.

A relação do “turista genérico”, como definido na Parte II, também é modificada, na medida em que este ao comprar um imóvel em um dado território cria

um vínculo permanente, não apenas no momento da fruição do espaço, mas também no restante do ano, com obrigações financeiras de manutenção e pagamento de impostos. No esteio dessa nova relação, surgem empresas de administração, jurídica e contábil de manutenção da casa ou do apartamento. Uma tendência identificada no perfil dos grandes empreendimentos é a focalização em projetos *high-end*, isto é, destinados a um alto padrão de consumo e com serviços complexos incluídos – serviços nem sempre disponíveis nas localidades costeiras – como parques aquáticos, clínicas médicas e estéticas. Suas motivações de viagem (do turista) e investimento – e a própria linha que separa esses dois conceitos – tornam-se mais tênues permitindo variações nas oportunidades, ofertas e atrativos turísticos. A hospedagem convencional (com seus leitos) sofre a concorrência de um adversário de difícil controle que até então era residual e para uma clientela local. Modificou-se também a procedência do financiamento destinado à produção, pois o imobiliário-turístico não depende da renda local para sua valorização e giro; suas decisões gerenciais e logísticas são tomadas fora do ambiente de produção (destino turístico) e mesmo que haja parceria com as empresas locais, a lógica de valorização do imobiliário-turístico é essencialmente financeira.

Em relação as escalas de atuação, estas não serão mais intra-urbana ou concentrada em pontos do território (seja pelo turismo ou imobiliário) e sim abarcará toda a linha de praia estadual, uma vez que a tipologia dos projetos passará a exigir áreas acima de 02 Ha. Isso trouxe intensificações na expansão da mancha urbana metropolitana, com fortes impactos sobre o meio ambiente, a zona rural e os recursos hídricos dos municípios, além de redefinir a relação sede-periferia litorânea dos municípios metropolitanos. Em linhas gerais, isso reforçou a importância da cidade pólo de Natal que estendeu sua influência socioeconômica sobre a rede urbana por um novo território de valorização.

Dito de outro modo, o modelo de expansão da RMN até as alterações do imobiliário-turístico mantinham um adensamento litorâneo restrito a valores de uso (lazer familiar, férias escolares, carnaval, etc.) que se relacionavam com o pólo no sentido deste alimentar com uma demanda sazonal algumas rendas locais e esparsas. Para as sedes municipais esse “incômodo” momentâneo se constituía como uma

forma de ampliar sua arrecadação de impostos e prestação de alguns serviços básicos. Por outro lado, os municípios de Parnamirim e São Gonçalo do Amarante “ganhavam” um transbordamento das atividades econômicas concentradas no pólo Natal, principalmente pela construção civil (residencial), comércio e indústria. Isso se manifestou em uma relativa desconcentração de Natal em face a esses dois municípios.

Entretanto, é possível concluir que no curto espaço de tempo analisado (2001 a 2007), o redesenho territorial na intensidade, escala e novos financiamentos no litoral norte e sul de Natal, trouxeram uma nova fronteira para o pólo metropolitano em dispor sua base de comércio, serviços e finanças ao mercado imobiliário-turístico. As repercussões disso no futuro, entretanto, ainda estão abertas a novos estudos; o fato é que aparentemente o imobiliário-turístico, a partir do modelo explicativo construído, não fortalece a relação sede-periferia litorânea e sim a relação Natal-periferia litorânea, criando uma forma de integração regional/metropolitana que poderá, caso os processos engendrados continuem, a fortalecer ainda mais o papel do pólo em relação a seus vizinhos. Como se pode observar, seus efeitos no modelo de gestão da metrópole podem ser consideráveis.

Mas, recuperando os pressupostos levantados na Introdução, é possível então considerar que alcançamos uma metropolização turística? Em primeiro lugar é necessário ter em tela que para que isso fosse um fato estabelecido o atual modelo de integração regional da RMN deveria estar superada o que, até aqui, não é o caso. A base conceitual dessa integração regional exige (pela sua metodologia) alterações em indicadores como taxa de crescimento municipal, densidade habitacional, mercado de trabalho e movimento pendular, medidos **por município** em relação ao pólo Natal. Não há, assim, subescalas de medição **intra regionais** que considerem movimentos alternativos dessa integração, como os causados pelo imobiliário-turístico.

Pode-se, ao fim desse trabalho, lançar mais uma questão que permite delinear um roteiro de investigação sobre a metropolização turística a partir do reconhecimento da transformação e redesenho de parte do território metropolitano. Ou seja, a “definitiva” resposta a metropolização turística não deve ser decorrente apenas desse movimento do mercado imobiliário-turístico, mas deve se constituir a

partir do reconhecimento (e efeito transformador) sobre as novas bases de avaliação e dos indicadores estipulados para uma medição mais refinada. Isso permite a junção da integração regional e reestruturação socioespacial da metrópole, observando a sede, as periferias e sua constituição fundiária de modo articulado.

No caso do Nordeste brasileiro, em escala ampliada, isso permitirá compreender se o modelo explicativo e territorial, demonstrado para a RMN, poderá estabelecer um “transbordamento litorâneo estadual” que integre uma estreita faixa de urbanização costeira de Salvador até Fortaleza, criando assim uma inovadora zona de ocupação **intermetropolitana**, ao invés dos núcleos metropolitanos isolados. Para alcançar tal modelo, será necessário observar o comportamento de outras estruturas de transformação do solo rural em urbano, além das dinâmicas econômicas (mercado de trabalho) e movimento pendular. Um roteiro integrado de pesquisa poderá ser firmado pelo debate sobre os indicadores de base municipal e indicadores da metropolização turística, levando em consideração as estratégias e agentes aqui identificados¹¹⁵.

Na realidade, essa proposição de método deve fazer mais do que diagnosticar e sim alertar sobre os novos riscos e danos envolvidos, em uma escala ainda não vivenciada pelos territórios. Os casos internacionais (em países com turismo de “sol e mar” na Europa) já possuem uma literatura crítica bastante rica em termos de sinalização dos impactos decorrentes desse modelo, embora sua reprodução no território nordestino possua – no nosso entender – maiores efeitos agregados, pela somatória de fragilidades ambientais e vulnerabilidades sociais.

A caracterização do imobiliário-turístico permitiu assim compreender que ao absorver uma nova dinâmica na metrópole litorânea (fronteira de realização do capital acumulado), os efeitos resultantes não são previamente reconhecidos pelos agentes, tanto do turismo quanto do imobiliário. A competição intercapitalista, que gerou as estratégias de mercado, leva a um primeiro momento de sinergia entre as organizações econômicas (privadas) e alinhamento das condições de financiamento

¹¹⁵ Esse é um dos objetivos do projeto “Metropolização Turística: dinâmica e reestruturação dos territórios em Salvador, Recife, Fortaleza e Natal – estudos comparativos para o Nordeste” dentro do Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia – Observatório das Metrôpoles, para os anos de 2009 a 2012.

públicas (por exemplo, PRODETUR NE) em um jogo que aparentemente todos ganham. Esse é o momento da produção imobiliária-turística descrito nesse trabalho.

Para o futuro da metropolização turística, entretanto, deve-se observar com atenção o jogo de competitividade intercapitalista na formação de novas crises de sobreacumulação, na concepção dada por David Harvey (2004).

A sinergia poderá se transformar em uma competição direta e “selvagem, cujo objetivo primário é tirar as outras organizações de atividade, nem que isso signifique sacrificar os próprios lucros pelo tempo que for necessário para atingir esse objetivo”, refletiu Arrighi (1996, p.232). O que isso significa? Em parte é um alerta sobre o tipo (ou falta) de racionalidade e razoabilidade de todo esse processo, ora descrito como *boom* ora descrito como crise. Transita-se (nos discursos políticos e econômicos) de um pólo a outro com extrema facilidade sem considerar que no seu rastro, o meio ambiente, as comunidades de moradores “nativos”, os recursos naturais limitados são arrastados pelo “ciclo de vida” dessas destinações.

Este trabalho, ao focalizar apenas seis anos dessa “transição”, começa em um período histórico repleto da palavra *boom* e finaliza em outro momento onde a palavra “crise” é repetida para justificar uma relativa paralisação do segmento imobiliário-turístico. Mas isso, como de costume, é aparente. O consumo do espaço litorâneo e metropolitano deverá continuar até que a competição intercapitalista por novas e lucrativas opções de investimento saturem (como, em parte, aconteceu na Costa do Mediterrâneo) o território. A que custo socioambiental? Em que base as políticas públicas territoriais atuais serão levadas, em confronto a uma função social da propriedade?

Isso reforça a importância do planejamento e da gestão desses espaços, ou melhor, amplia sua agenda metropolitana de gestão. As práticas burocráticas de planejamento e controle urbano precisam perceber seu papel fundamental nessa forma de integração territorial, além da dinâmica econômica que age cada vez mais predatoriamente, ameaçando os únicos recursos singulares da Região Metropolitana de Natal que são sua paisagem e recursos naturais. A análise da Parte III permitiu compreender esse papel em ampliar seus efeitos concretos; entretanto, é necessário

ativar as salvaguardas dos impactos gerados e saber operar na recuperação de parte da valorização gerada.

David Harvey (2004, p.145), ao expor a acumulação espoliativa, em parte observa uma possibilidade de diálogo entre os fluxos de circulação do capital global e a base territorial. Diz Harvey que os movimentos sociais e políticos podem construir pontes de recuperação desses ativos gerados e transferidos se conseguirem efetivar formas “limitadas de expropriação” além de expor os limites desse processo. A base regressiva da acumulação do capital pelo imobiliário-turístico deve ser o alvo dos instrumentos de protesto e revisão, pois é essencialmente espoliativa. Por outro lado é necessário reconhecer a capacidade efetiva de atração de novos investimentos a um território metropolitano até então restrito a seus “processos espoliativos” locais.

O reconhecimento dessa capacidade pode transformar a metrópole de “mera plataforma de atração de capitais” a se constituir “em territórios capazes de re-territorializar a economia, e de impedir o aprofundamento da disjunção entre Estado e Nação”, como enfatizou Ribeiro (2008), além de construir novas bases de uma economia germinal de inovação e coesão social.

Assim, o tema da metropolização turística é maior do que o imobiliário-turístico. Mas a depender da forma de gestão social deste segmento de mercado no futuro, o território metropolitano apresentará mais ou menos ganhos em ativos, mais ou menos riscos e impactos acumulados. O necessário debate sobre “perdas e ganhos” deve entender a transformação do território como uma discussão pública, não apenas sobre a participação política da população envolvida, mas sobretudo pela democratização e debate sobre a acumulação de capital gerada nesse território.

A “Esquina do Continente”, cantada por Pedro Mendes na epígrafe deste trabalho, poderá existir aos olhos de todos (turistas genéricos, turistas residenciais, moradores locais, moradores de Natal, etc.) ou ser lembrada apenas como um simples cartão-postal. Para tanto, as agendas ainda estão em aberto.

REFERÊNCIAS

- ABECIP. **O Crédito Imobiliário no Brasil: Caracterização e Desafios**. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança: Fundação Getúlio Vargas, 2007. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/trabalho_fgv.pdf>.
- ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, 3 dez. 1989.
- ABRAMO, Pedro. **Mercado e ordem urbana**. Do caos à teoria da localização residencial. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.
- ADYR, A.B. Rodrigues (Org.). **Turismo e Geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. São Paulo: Hucitec, 2001.
- AFIRE. Foreign Investors Trend toward Global Diversification US Real Estate Seen as Safe Haven. Disponível em: <http://www.afire.org/foreign_data/2005/survey.shtm> (2005). Acesso em: 22 jun. 2009.
- ALEDO, Antonio. De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. In. **ARBOR: ciencia, pensamiento y cultura**. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), n.729, jan.fev. 2008, pp.99-113.
- ALEDO, Antonio; MÁZON, Tomás; MANTECÓN, Alejandro. La insostenibilidad del turismo residencial. In. LAGUNAS, Davi (coord.). **Antropología y turismo**. Claves culturales y disciplinares. México: Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, Plaza y Valdés, 2007.
- ALONSO, Josep Lluís. Inmovalero invierte mil millones de euros en cinco ambiciosos proyectos en Brasil. **Diari de Terrassa**, 09 nov. 2006. Disponível em: <<http://www.inmovalero.es/prensa.php>>. Acesso em: 21 abr. 2010.
- ANÁLISE. **Companhias Abertas: anuário 2007**. São Paulo: Análise Editorial, 2007.
- ANÁLISE. **Companhias abertas: anuário 2008**. São Paulo: Análise Editorial, 2008.
- ANDRADE, Mário de. **O Turista Aprendiz**. São Paulo: IEB, 1993.
- ANTUNES, Celine. O investimento estrangeiro no mercado imobiliário brasileiro. **Vida Imobiliária**, São Paulo, Aquarela, n.02, Nov./dez.2008, p.42-43.
- AMARAL, R. F. **Contribuição ao Estudo da Evolução Morfodinâmica do Litoral Oriental Sul do Rio Grande do Norte**, Entre Ponta de Búzios e Baía Formosa. 252 f. Tese de Doutorado em Geociências. Instituto de Geociências, Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre: 2000.
- AP, John; VAR, Turgut. O turismo e a paz mundial. In. HEOBALD, W.F. **Turismo global**. São Paulo: SENAC, 2002. p.67-78.
- ARONSSON, Lars. Place attachment of vacations residents: between tourists and permanent residents. In. HALL, C.Michael; MÜLLER, Dieter K. (org.). **Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground**. Clevedon: Channel View, 2004.
- ARRAIS, Raimundo; ANDRADE, Alenuska Kelly Guimarães; MARINHO, Márcia Maria Fonseca. **O corpo e a alma da cidade**. Natal: EDUFRRN, 2008.
- ARRIGHI, Giovanni. **O longo século XX**. Dinheiro, poder e as origens do nosso tempo. Rio de Janeiro: Contraponto, 2006.
- ASSUNÇÃO, Ana Paula; BELARMINO, Gabriela. **Produção imobiliária: A invasão estrangeira na praia de Búzios**. Natal: UFRN. Trabalho de graduação, na disciplina de Projeto e Planejamento Urbano e Regional IV, do curso de Arquitetura e Urbanismo. 2006. Mimeo.

- BANK FOR INTERNATIONAL SETTLEMENTS. Committee on the Global Financial System. Housing finance in the global financial market. CGFS Publications, n.26. Jan. 2006.
- BENI, Mario Carlos. **Globalização do turismo**. Megatendências do setor e a realidade brasileira. São Paulo: Aleph, 2003.
- _____. **Política e planejamento de turismo no Brasil**. São Paulo: Aleph, 2006.
- BEZERRA JUNIOR, Francisco. Turismo: a alternativa viável (1950-1960). Natal, Relatório Final de Pesquisa em Iniciação Científica. Departamento de Arquitetura – UFRN, 2003, mimeo.
- BIS. Committee on the Global Financial System. **Housing finance in the global financial market**. 2006. Disponível em < <http://www.bis.org/publ/cgfs26.htm> > Acesso em: mar. 2009.
- BNB. PRODETUR NE. **Descrição, objetivos, metas e componentes** (extrato do contrato 841/OC-BR). Fortaleza: Banco do Nordeste do Brasil S/A, 1995. Disponível em: <<http://www.bnb.gov.br/content/aplicação/PRODETUR>>.
- BANCO DO NORDESTE DO BRASIL. **Relatório Final de Projeto** (Project Completion Report – PCR). Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – Primeira fase. Ceará: BNB, 2005.
- BOTELHO, Adriana. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007.
- BOULLÓN, Roberto C. **Atividades turísticas e recreativas**: o homem como protagonista. Bauru, SP: EDUSC, 2004.
- BOURDIEU, Pierre. **O poder simbólico**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1998.
- BRANDÃO, Carlos. **Território e Desenvolvimento**: as múltiplas escalas entre o local e o global. Campinas: Ed. Unicamp, 2007.
- BRANDÃO, Carlos Antonio; COSTA, Eduardo José Monteiro da; ALVES, Maria Abadia da Silva. Construir o espaço supra-local de articulação sócio-produtiva e das estratégias de desenvolvimeto. Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR, 2004. BRASIL. Decreto Federal n.448 de 14 de fevereiro de 1992.
- BRITTON, S. Tourism, capital and place. Towards a critical geography of tourism. In. WILLIAMS, Stephen (ed.) **Tourism**. Critical concepts in the social sciences. New York: Routledge, 2004
- BUADES, Joan. Exportando paraísos. **La colonización turística** del planeta. Palma de Mallorca: La Lucerna, 2006.
- BUTLER, Richard W. (ed.). **The tourism area life cycle**: conceptual and theoretical issues. Ontario: Channel View Publications, 2006.
- CALLIARI, Tania. Sonhos em ruínas. **Revista Retrato do Brasil**. n.25, ago. 2009.
- CAMPOS, Eduardo. Gafisa capta R\$ 1 bilhão em oferta... **Valor Econômico**. São Paulo, ano 10, n.2472, 25 mar. 2010. Investimentos, p.D2.
- CANTERAS, Diogo; VASQUES, Cristiano; MOURA, Gustavo. **Brasil**: investimentos turísticos e imobiliários. São Paulo: HVS International, 2005, (prospecto).
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Dinâmicas urbanas na metrópole de São Paulo**. *En publicación: América Latina: cidade, campo e turismo*. Amalia Inés Geraiges de Lemos, Mónica Arroyo, María Laura Silveira. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, Sao Paulo: Dezembro de 2006. Disponível em < <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/04alessand.pdf> >. Acesso em: 12 jul. 2008.

- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A reprodução da cidade como negócio. In. CARLOS, Ana Fani Alessandri; CARRERAS, Carles. **Urbanização e Mundialização**: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005.
- _____. O turismo e a produção do não-lugar. In. YÁZIGI, Eduardo; CARLOS, Ana Fani Alessandri; CRUZ, Rita de Cássia Ariza. (orgs). **Turismo**: espaço, paisagem e cultura. São Paulo: Hucitec, 1999
- CARVALHO, Luiz Carlos Pereira. VASCONCELLOS, Marco Antonio Sandoval de. **Introdução à economia do turismo**. São Paulo: Saraiva, 2006.
- CASADO-DIAZ, Maria Ângela. Second Homes in Spain. In. HALL, C.Michael; MÜLLER, Dieter K. (org.). **Tourism, mobility and second homes**: between elite landscape and common ground. Clevedon: Channel View, 2004.
- CASTRO, Iná Elias de. Seca *versus* seca: novos interesses, novos territórios, novos discursos no NE. In: CASTRO, I. E.; GOMES, P. C. C.; CORREA, R. L. **Brasil**: questões atuais de reorganização do território. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.
- CAVALCANTE, Felipe. O que muda pra a segunda residência? Ameaças e oportunidades que a crise traz para o setor. **Vida Imobiliária**. São Paulo: Vida Imobiliária Brasil Editora, n.04, mar. 2009.
- CAVALCANTI, Keyla Brandão. Estado e política de turismo: o caso da Via Costeira da Cidade do Natal. 1993. Dissertação (Mestrado em Administração) – Programa de Pós-Graduação em Administração, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 1993.
- CASCUDO, Luis da Câmara. **História da Cidade do Natal**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1980.
- CORIOLOANO, Luzia Neide Menezes. **O turismo nos discursos, nas políticas e no combate à pobreza**. São Paulo: Anablume, 2006.
- CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CASTELLS, Manuel. **A sociedade em Rede**: a era da informação, economia e cultura. V.1. São Paulo: Paz e Terra, 2009.
- CASTRO, Paulo Venturele. **Dinâmica urbana de Ceará Mirim**. Natal: CERN, 1992.
- CEPAL. **La inversión extranjera en América Latina y el Caribe**. Santiago: CEPAL, 2008.
- CEPE. Comisión Económica para Europa. *Desarrollos de segunda residência*. Coloquio Internacional. Madrid: Ministerio de Obras Publicas e Transportes: Secretaria General Técnica/Centro de Publicaciones, 1991
- CHESNAIS, François. **A finança mundializada**. São Paulo: Boitempo, 2005.
- CIDADE, Lúcia Cony Faria; VARGAS, Glória Maria; JATOBÁ, Sérgio Ulisses Silva. Regime de acumulação e configuração do território no Brasil. **Cadernos Metrôpoles**, n. 20, p.13-35.
- CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. **Economia e urbanização**. O Rio Grande do Norte nos anos 70. Natal: UFRN/CCHLA, 1995.
- CLEMENTINO, Maria do Livramento (cord). **Como anda a Região Metropolitana de Natal**. Natal, NAAP/UFRN, Relatório de Pesquisa, 2005.
- CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda; PESSOA, Zoraide Souza. Tipologia socioespacial numa metrópole em formação. In. CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda; PESSOA, Zoraide Souza (orgs). **Natal**: uma metrópole em formação. Natal: EDUC: Observatório das Metrôpoles: UFRN, 2009.
- CLEMENTINO, Maria do Livramento; SILVA, Marconi Gomes da. WILLIAM, Eufrásio Nunes Pereira. Transformações recentes na economia da Região Metropolitana de Natal.

- In.CLEMENTINO, Maria do Livramento M.; PESSOA, Zoraide Souza. **Natal: uma metrópole em formação**. Natal, [s.n.],2009.
- CLEMENTINO, Lauro. **Novos empreendimentos imobiliários em Ponta Negra**. 2004. Monografia (graduação em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2004.
- COOPER, Chris et al. **Turismo: princípios e práticas**. Porto Alegre: Bookman, 2007.
- COUCH, Chris; FRASER, Charles; PERCY, Susan. **Urban regeneration in Europe**. Oxford, Blackwell, 2003.
- COLÁS, Julian López. **La residencia secundaria em España: estudio territorial de uso y tenencia**. 2003. Tesis (doctorado en Geografia), Universitat Autònoma de Barcelona, 2003.
- COPPOCK, J.T. **Second Homes: curse or blessing?** Oxford: Pergamon, 1977
- CORBIN, Alain. **O território do vazio**. A praia e o imaginário ocidental. São Paulo: Companhia das Letras, 1989
- CORDERO ULATE, Allen. **Nuevos ejes de acumulación y naturaleza: el caso del turismo**. Buenos Aires: CLACSO, 2006.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **A rede urbana**. São Paulo: Ática, 1989
- CORREIO DA TARDE. Segunda residência deve movimentar R\$ 16 bilhões nos próximos oito anos. Natal, 12 mar. 2008. Disponível em:<<http://acertodecontas.blog.br>>. Acesso: 10 maio 2008.
- CORREIO DA TARDE. 95% das casas de praia estão alugadas. Natal, 05 jan. 2007. Disponível em< <http://www.correiodatarde.com.br>>. Acesso: 10 maio 2008.
- COSTA, Ademir Araújo da. **Impactos socioespaciais do crescimento urbano de Natal-RN: um estudo do processo de verticalização**. 2000. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências, Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.
- CRUZ, Rita de Cássia. **Política de turismo e território**. São Paulo: Contexto, 2001.
- DANTAS, Ana Caroline de C. L. **O Plano Geral de Obras: o ideário de Saturnino de Brito em Natal dos anos 30**. 2000. Trabalho de Conclusão de Curso (Arquitetura e Urbanismo) – Departamento de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2000.
- DANTAS, George Alexandre Ferreira. **Natal “caes da Europa”**: o Plano Geral de Sistematização no contexto da modernização da cidade (1929-30). 1998. Trabalho de Conclusão de Curso (Arquitetura e Urbanismo) – Departamento de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2000.
- DANTAS, George; FERREIRA, Angela Lúcia (orgs). **Surge et Ambula: a construção de uma cidade moderna**. Natal: EDUFRN, 2006.
- DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. Litoralização do Ceará: Fortaleza, da “capital do Sertão” à “cidade do Sol”. In. SILVA, Borzacchiello da. DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; ZANELLA, Maria Elisa; MEIRELES, Antonio Jeovah de Andrade (orgs). **Litoral e Sertão: natureza, e sociedade no Nordeste brasileiro**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.
- DAVIDOVICH, Fany. A volta da metrópole no Brasil: referências para a gestão territorial. In. RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (org.). **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. Rio de Janeiro: FASE, 2004.
- DE MASI, Domenico. **Criatividade e grupos criativos**. Rio de Janeiro: Sextante, 2003.

- EMBRATUR. Mercado de turistas estrangeiros de segunda residência no Brasil. Brasília: Ministério do Turismo: EMBRATUR: FGV, 2008. Disponível em: <<http://turismo.gov.br/dados/fatos>>. Acesso em: 14 jun. 2009
- _____. Anuário Estatístico da Embratur, 2002. Disponível em: <<http://www.embratur.gov.br>>. Acesso em: 10 jan. 2006.
- _____. Anuário Estatístico da Embratur, 2003. Disponível em: <<http://www.embratur.gov.br>>. Acesso: 10 jan. 2006.
- EMPRESAS & EMPRESÁRIOS. Casas tipo exportação. Natal, ano.8,n.8, maio 2004.
- EXAME. **Anuário 2007-2008 de Turismo**. São Paulo: Abril, 2007
- EXAME. LA Hotels, da GP, anuncia compra da Invest Tur. 09 de janeiro de 2009. Disponível em: <<http://portalexame.abril.com.br/ae/economia/la-hotels-gp-anuncia-compra-invest-tur-231274.shtml>>. Acesso: 10 jan. 2009.
- EXAME. **O conquistador espanhol**. Revista Exame, n.0956, nov.2009.
- FALCÃO, José Augusto Guedes. O turismo internacional e os mecanismos de circulação de renda. In. YÁZIGI, Eduardo; CARLOS, Ana Fani Alessandri; CRUZ, Rita de Cássia Ariza. (orgs). **Turismo: espaço, paisagem e cultura**. São Paulo: Hucitec, 1999.
- FARIAS, Hélio Takashi Maciel de. **Grande Hotel de Natal**: registro memorial e restauração virtual. Trabalho de Conclusão de Curso (Arquitetura e Urbanismo) – Departamento de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.
- FEBRABAN. Federação Brasileira dos Bancos. **Informativo destaques**. 2006. Disponível em: <http://www.febraban.org.br/Arquivo/Destaques/destaque-Medidas_hab.asp>. Acesso em: 02 maio 2007.
- FERREIRA, Angela Lúcia de Araújo. **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. 1996. Tese (Doutorado em Geografia). Universitat de Barcelona, Barcelona, 1996.
- FERREIRA, Angela Lúcia de Araújo; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. Perdas e ganhos na produção imobiliária: uma agenda pública para o futuro. **Scripta Nova**.. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 ago. 2007, v. 11, n. 245. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24544.htm>>. Acesso em: 25 fev. 2008.
- FERREIRA, Angela Lúcia de Araújo. MEDEIROS, Gabriel Leolpodino Paulo; SIMONINI, Yuri; **Linhas de progresso**: os meios de circulação na construção do território e a integração do Rio Grande do Norte às outras regiões brasileiras (1870-1924). Natal: HCURB, 2010, mimeo.
- FIX, Mariana. **São Paulo cidade global**: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.
- FOLHA DE SÃO PAULO. Megaresort ameaça duna, diz Promotoria. 05 jan. 2008b. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff0501200805.htm>>. Acesso em: 15 jun. 2009.
- FOLIN, Marino. **La ciudad del capital e otros escritos**. Mexico: Gustavo Gili, 1977
- FONSECA, Maria Aparecida Pontes da. **Espaço, Políticas de Turismo e competitividade**. Natal: Edufrn, 1999.
- FRIEDMAN, Thomas L. **O mundo é plano**: o mundo globalizado no século XXI. Rio de Janeiro: Objetiva, 2009
- GAJA I DÍAZ, Fernando. El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción imobiliária 1996-2006. **Scripta Nova**. Barcelona: Universidad de Barcelona,

- 1 ago. 2008, v.12, n. 270 (66). Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>>. Acesso em: 08 abr. 2009.
- GAZETA MERCANTIL. Abyara e Gafisa crescem no Norte e Nordeste. 10 jul. 2008.
- GOTTDINER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.
- GOVERNO DA BAHIA. **Século XXI – Consolidação do turismo: estratégia turística da Bahia (2003-2020)**. Salvador: Secretaria de Cultura e Turismo, 2005.
- GOVERNO DO RN. **Plano Estratégico da RMN**. Diagnóstico. Natal: FADE/FUNPEC, 2006.
- GRAY, John. **Falso amanhecer: os equívocos do capitalismo global**. Rio de Janeiro: Record, 1999.
- GREMAUD, Amaury Patrick; PIRES, Manuel. II Plano Nacional de Desenvolvimento – II PND. In. KON, Anita. **Planejamento no Brasil II**. São Paulo: Perspectiva, 1999.
- GUSMÃO, N.M.M. Linguagem, cultura e alteridade: imagens do outro. Rio de Janeiro: **Fundação Carlos Chagas (Cadernos de Pesquisa)**, 107, julho de 1999, p.41-77.
- HALL, Peter. **Cidades do amanhã: uma história intelectual do planejamento**. São Paulo: Perspectiva, 2002.
- HALL, C.Michael; MÜLLER, Dieter K.; KENN, Donna. Second home tourism impact, planning and management. In. HALL, C.Michael; MÜLLER, Dieter K. (org.). **Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground**. Clevedon: Channel View, 2004.
- HALSETH, Greg. The “cotage” privilege: increasingly elite landscapes of second homes in Canada. In. HALL, C.Michael; MÜLLER, Dieter K. (org.). **Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground**. Clevedon: Channel View, 2004.
- HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- _____. **Los limites del capitalismo e la teoria marxista**. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.
- _____. **O Novo Imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2004.
- _____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2006.
- _____. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 2009
- HAYEK, Friedrich. **O caminho da servidão**. Porto Alegre: Globo, 1977.
- HEIDRICH, Álvaro Luiz. A relação entre espaço mundial e território nacional sob a dinâmica da mundialização. In. OLIVEIRA, Márcio Piñon de. NUNES COELHO, Maria Célia; CORRÊA, Aureanice de Mello (orgs). **O Brasil, a América Latina e o mundo: espacialidades contemporâneas (v.1)**. Rio de Janeiro: Lamparina, 2008. p. 77-81.
- HIDALGO, Rodrigo; BORSODORF, Axel; SÁNCHEZ, Rafael. Os megaprojetos de bairros fechados e as novas periferias nas metrópoles latinoamericanas – o caso de Santiago de Chile. In. SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da; PEREIRA, Paulo César Xavier; UEDA, Vanda (org.). **Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.
- HIERNAUX, Daniel. Una década de cambios: la Geografía Humana y el estudio del turismo. **Scripta Nova**.. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 ago. 2008, v.12, n. 270 (87). Disponível em <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-87.htm>>. Acesso em: 17 ago. 2008
- KNIGHT FRANK. Brazil-Latin America’s emerging luxury second homes’location. London: Knight Frank LLP, 2008. Disponível em <<http://resources.knightfrank.com/GetResearchResource.ashx?id=11306>>. Acesso em: 12 jan. 2010.

- KINDLEBERGER, Charles P. **Manias, pânico e crashes: um histórico das crises financeiras**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2000.
- KNAFOU, Remy. Turismo e território: por uma abordagem científica do turismo. In. RODRIGUES, Adyr. Balastrieri (org). **Turismo e Geografia**. Reflexões teóricas e enfoques regionais. São Paulo: Hucitec, 1999.
- KOTLER, Philip et al. **Marketing público**. São Paul: Makron Books, 1994.
- KONDO, Ana Luisa M.; LATERZA, Beatriz Landi. **Complexos turísticos-residenciais: uma investigação sobre a situação e perspectivas deste mercado no Nordeste brasileiro (FGV)**. Monografia (Graduação em Hotelaria e Turismo). São Paulo: SENAC (Campus Santo Amaro), 2008.
- KOSTER, Henry. **Viagens ao Nordeste do Brasil**. Recife: Fundação Joaquim Nabuco, 2002.
- IPEA. **Caracterização e tendências da rede urbana no Brasil: redes regionais: Norte, Nordeste e Centro-oeste**. Brasília: IPEA, 2002.
- LASH, S.; URRY, J. **Economies of signs and space**. London: Sage, 1994
- LEMONS, Leandro de. **O valor turístico na economia da sustentabilidade**. São Paulo: Aleph, 2005
- LEIPER, Neil. The Framework of Tourism: towards a definition of tourism, tourist and tourist industry. **Annals of tourism Research** 6 (4), out/dez, 1979, p.391 e 394.
- LEFEBVRE, Henri. **The survival of capitalism**. London: Allison and Busby, 1973.
- _____. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 1974.
- _____. **Direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.
- LÉVY, Jacques. Os poderes do habitar: o indivíduo contemporâneo e a globalização. In. OLIVEIRA, Márcio Piñon de; COELHO, Maria Célia Nunes; CORRÊA, Aureanice de Mello. **O Brasil, a América Latina e o mundo: espacialidades contemporâneas**, v.2. Rio de Janeiro: Lamparina: Faperj: Anperge, 2008.
- LESSA, Carlos. **Circuito Imobiliário e Crise Urbana**. Salvador: [s.n.], 1981. mimeo.
- LIPIETZ, Alain. **O capital e seu espaço**. São Paulo: Nobel, 1988.
- LIMA, Ana Claudia de Souza; SILVA, Miss Lene Pereira da. As transformações na forma de morar: um estudo na tradicional praia de veraneio de Pirangi do Norte – Parnamirim/RN. Natal: UFRN (trabalho do curso de Planejamento Urbano e Regional IV), 2008.
- LOJIKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fonte, 1980.
- LOPES JUNIOR, Edmilson. **A construção da cidade do prazer**. Natal: Edufrn, 2000.
- LÓPEZ, Julio Rodríguez. Mercado inmobiliario español: señales dispares em la primera mitad de 2005. **Ciudad y Territorio**. Estudios Territoriales, XXXVII, (144), 2005. Disponível em: <http://www.mviv.es/es/pdf/CyTET/144/CT_144_519.pdf>. Acesso em: 18 ago 2009.
- LLINÁS, Miguel Seguí. Es espacio turístico y su consumo en la isla de Mallorca. In. RODRIGUES, Adyr Balastrieri A. (org.). **Turismo e geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. São Paulo: Hucitec, 1999.
- MARCELINO, Ana Maria Teixeira. **O turismo e a transformação do espaço e da paisagem litorânea potiguar**. 1999. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 1999.
- MARCO-GARDOQUI, Mikel. De puertas afuera. In: CB Richard Ellis. **Tendencias**, Informe inmobiliario 2007. Madrid: CB Richard Ellis, 2007.

- MATTOS, Carlos A. de. Redes, nodos e cidades: transformação da metrópole latino-americana. In. RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiros (org.). **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. Rio de Janeiro: Fase; São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2004.
- MAZÓN, T; ALEDO, A. (orgs.). **Turismo residencial e cambio social**. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas. Alicante: Aguaclara, 2005.
- MEDEIROS, Gabriel Leopoldino Paulo de; SILVA, Adriano W. ; SIMONINI, Yuri . Configurando o território das secas do RN: as estradas de ferro, os açudes e a hegemonia econômico-administrativa de Natal (1881-1935). In: X Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. **Anais...** Recife: CECI, 2008. v. 1. p. 1-14.
- MENDONÇA, Érico. O mercado de turismo residencial no Brasil. **Vida Imobiliária**. São Paulo: Vida Imobiliária Brasil Editora, n.04, mar. 2009.
- MÉSZAROS, István. **A crise estrutural do capital**. São Paulo: Boitempo, 2009.
- MUNFORD, Lewis. **A cidade na História: suas origens, transformações e perspectivas**. São Paulo: Martins Fontes, 2008.
- ESRICHE, Mercedes Millán. Ocio y turismo em la región de Murcia. Alternativas para su diversificación. In **Cuadernos de Turismo**, 2004, n. 14, p.113-177.
- MARÉS, Carlos Frederico. Liberdade e outros direitos. In NOVAES, Adauto. (org) **O avesso da liberdade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2002
- MARÍN, Cayetano Espejo. Campos de golf y médio ambiente. Una interacción necesaria. In **Cuadernos de Turismo**. Murcia, 14, 2004, p. 67-111
- MINEIRO, Fernando. **Natal em perfil**. Natal: Mandato Popular, 1992.
- MORAES, Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. **A valorização do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1999.
- MOREDA, Adela. POVEDA, Juan. Apoyo **al Programa Nacional de Desarrollo del Turismo** (PRODETUR Nacional) BR-L1195. Propuesta de Préstamo. Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2008.
- MOTTA, Diana Meirelles Mota. As metrópoles e os desafios da política urbana. In. RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (org.). **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. Rio de Janeiro: FASE, 2004.
- MOWFORTH, Martin; MUNT, Ian. **Tourism and Sustainability**. Development and new tourism in Third World. New York (EUA): Routledge, 2006.
- MILL, Robert Christie. **Resorts: administração e operação**. Porto Alegre: Bookman, 2003.
- MILLER, Francisca de Souza. **Barra de Tabatinga: terra do povo, mar de todos**. Natal: EDUFRN, 2002.
- NAPOLITANO, Giuliana. Dançando sobre túbulo. **EXAME**. Rio de Janeiro: Abril, Ano 41, n.10, junho de 2007, p.30-33
- NEGÓCIO IMOBILIÁRIO. **Homem do mercado**. Ano 1, n.1, 2008, pp.12-19.
- NEVEROVSKY, Catarina. **De gata borralheira a Cinderela: nova espacialidade decorrente do desenvolvimento turístico, diferenciada pelo estilo de vida em Ponta Negra, Natal, RN**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2005.
- NIEVES, Raquel Huete; TERÁN, Alejandro Mantecón; MARTÍNEZ, Tomás Mazón. ¿De que hablamos cuando hablamos de turismo residencial? **Cuadernos de Turismo**, (22), jul.dez, 2008, pp.101-121. Disponível em: < <http://revistas.um.es/turismo/article/view/48091> > acessado em jan.2010.

- NOBRE, Paulo José Lisboa. **Entre o Cartão-Postal e a cidade real**. Um estudo sobre paisagem e produção imobiliária em Natal/RN. 2001. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2001.
- OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. I Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário. Fortaleza: Observatório das Metrópoles: Núcleo Fortaleza, 2008. [mimeo]
- _____. Relatório Final do Estudo Comparativo sobre as Atividades imobiliárias-turísticas no Nordeste brasileiro. Observatório das Metrópoles/CNPq: Núcleo Salvador: Núcleo Natal: Núcleo Recife: Núcleo Fortaleza, 2009 [mimeo].
- OLIVEIRA, Francisco de. **Elegia para uma Re(li)gião**: SUDENE, Nordeste, Planejamento e conflitos de classe. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1981.
- OMT. Panorama del turismo internacional. Edición 2009. OMT, 2009. Disponível em:<http://www.unwto.org/facts/eng/pdf/highlights/unwto_highlights09_sp_LR.pdf>. Acesso em 4 jan. 2010.
- OMT. **Declaração de Manila sobre o Turismo Mundial**. Madrid: Organização Mundial do Turismo, 1980. [s.l: s.n, s.d.].
- ORUETA, Fernando Díaz; SEOANE, Maria Luisa. La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca. **Ciudad Y Territorio**. Estudios Territoriales. Ministerio da Vivienda. XL (155) 2008.
- PACHECO, Paula. Terra Estrangeira. **Carta Capital**. São Paulo, Confiança, ano 13, n.460, set. 2007.
- PAIVA, Claudio Cesar de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo**: a irracionalidade em processo. 2007. Tese (Doutorado em Economia Aplicada) - Universidade Estadual de Campinas – UNICAMP, Campinas, 2007.
- PARIS, Chris. Multiple 'homes', dwelling & hyper-mobility & emergent transnational second home ownership. In. International Conference: Housing in an expanding Europe, Liubliana, Eslovenia.2006. Disponível em: <<http://citeseerx.ist.edu/viewdoc/download?doi=10.11.116.657&rep=rep1&type=pdf>>. Acesso em 18 set. 2008.
- PETIT, Aljacyra Maria Correira de Melo. **A produção de moradia na cidade de Natal no período de 1977 a 1987**. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1990.
- PINHEIRO, Augusto. **De olho nos euros**. In. REVISTA NORDESTE. Anos 1, n. 5, novembro de 2006, p.46-48.
- PÓLO PITANGUI. **Relatório de Impacto Ambiental do Pólo Turístico, Ecológico e de Aventura de Pitangui e Jacumã**. Natal: ECOPLAM Consultoria Ambiental, 2006. Disponível em: <<http://200.149.240.140/rimas.rimas.asp>>.
- PRODETUR NE – I. **Relatório Final de Projeto** – Contrato de empréstimo n.841/OC-BR. Projeto BR-0204. Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2006.
- PEARCE, Douglas. **Geografia do turismo**: fluxos e regiões no mercado e viagens. São Paulo: Aleph, 2003.
- PERAZZA, Maria Claudia; TUAZON, Raul. **PRODETUR NE**. Resultados e lições aprendidas. Relatório. Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2002. Disponível em: <www.iadb.org/regions/re1/br/br0323/eval1.pdf>. Acesso em: 20 abr. 2009.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. Urbanização e veraneio marítimo do Ceará. In. SILVA, Borzacchiello da. DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; ZANELLA, Maria Elisa; MEIRELES, Antonio Jeovah de Andrade (orgs). **Litoral e Sertão: natureza, e sociedade no Nordeste brasileiro**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

REAL ESTATE INVESTMENTS. Natal: O.S. Comunicação, ano.2, n.2, 2006.

RIBEIRO, Ana Clara Torres et al. **Turismo: uma prática entre a crise e a inovação na metrópole do Rio de Janeiro**. In. YÁZIGI, Eduardo; CARLOS, Ana Fani Alessandri; CRUZ, Rita de Cássia Ariza. **Turismo: espaço, paisagem e cultura**. São Paulo: Hucitec, 1999.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condôminos fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR:FASE:UFRJ, 1997.

_____. (org.). **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. Rio de Janeiro: FASE, 2004.

_____. **Os desafios metropolitanos e o desenvolvimento nacional**. Disponível em:<http://www.observatoriodasmetrolopes.ufrj.br/lcqr_03_12_08.pdf>acessado em março de 2009.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lucio. Plano Diretor e gestão democrática da cidade. In. RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lucio (orgs). **Reforma urbana e gestão democrática das cidades: promessas e desafios do Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.

RIBEIRO, Sandra Albino; ALMEIDA, Ticiane Fernandes. T. de **Do outro lado do rio: atual configuração sócio-espacial e as tendências de ocupação das praias de Redinha e Santa Rita**. Natal: UFRN (trabalho final da disciplina Projeto e Planejamento Urbano e Regional IV, do curso de Arquitetura e Urbanismo), 2008.

ROCA, Maria de Nazaré; ROCA, Zoran; OLIVEIRA, José Antonio de. Expansão das segundas residências em Portugal. In. 1º Congresso de desenvolvimento regional de Cabo Verde. 2º Congresso Lusófono de Ciência Regional. **Anais...** Cabo Verde, Cidade da Praia, jul. 2009. p.2448-2474. Disponível

em:<<http://www.aprdr.pt/congresso/2009/pdf/sessao%2025/161A.pdf>>.

RODRIGUES, Arlete Moysés. A produção e o consumo do espaço para o turismo e a problemática ambiental. In. YÁZIGI, Eduardo; CARLOS, Ana Fani Alessandri; CRUZ, Rita de Cássia Ariza. (orgs). **Turismo: espaço, paisagem e cultura**. São Paulo: Hucitec, 1999.

RODRIGUES, Márcio Henrique Yacyszyn. Zona adensável de Ponta Negra em Natal/RN: as conseqüências decorrentes da lei complementar 27/2000 na visão dos moradores da área. Dissertação (mestrado em Engenharia de Produção) da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2007.

SAMPAIO, Clarissa Figueiredo. Urban Development and Increased Sociospatial inequalities in Fortaleza, Brazil: the role of planning. Illinois: University of Illinois, 2003 (Master in Urban Planning). Disponível

em:<http://www.urban.illinois.edu/degrees/MUP/capstones/Urban%20Development_Mirafta_b_03.pdf>. Acesso em: 20 out. 2009.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 2004.

_____. O retorno do território. In. SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia A.de; SILVEIRA, Maria Laura (orgs). **Território: globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SARASA, José Luis Andrés. Incertumbres en el espacio agrícola y proceso urbanizador resort en la región de Murcia. **Cuadernos de Turismo**, n.14, 2004, p.7-65.

SHILLER, Robert J. **A solução para o subprime**. Rio de Janeiro: Elsevier: Campus, 2009.

SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da; BENTES SOBRINHA, Maria Dulce Picanço. CLEMENTINO, Maria do Livramento M. Novas tipologias habitacionais perante a expansão do capital imobiliário-turístico em Natal-RN. **Cadernos Metrôpoles**, n.16, 2006.

SILVA, Maria Suely Paula da. **Um lugar que passa e sobrevive: o passado e o presente na Vila de Ponta Negra**. 2006. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal,, 2006

SILVA, Sylvio B. de M. e. Geografia, turismo e crescimento: o exemplo do Estado da Bahia. In: RODRIGUES, Adyr A. B. (Org.). **Turismo e geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. 3.ed. São Paulo: Hucitec, 2001. p. 122-143.

SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da. PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. UEDA, Vanda. (orgs). **Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.

SISTER, Sérgio (org.) **O ABC da crise**. São Paulo: Perseu Abramo, 2009.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção do espaço**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

SOUZA, Iberê Ferreira de. Os monges e o pensamento torto. 2008. Disponível em: <<http://www.nominuto.com/noticias/economia/vice-governador-reage-as-criticas-ao-grupo-sanchez-e-ao-idema/10759/>>. Acesso em: 20 mar. 2010.

SOUZA, Itamar de. **Migrações internas no Brasil**. Natal: Fundação José Augusto, 1980.

_____. **Nova história de Natal – O turismo no RN depois da Via Costeira**. Natal: Diário de Natal, 1999.

_____. **Nova história de Natal**. Natal: Departamento Estadual de Imprensa, 2008.

SOUZA, Izabela Juliane Barbosa de; SILVA, Leila Hardman Reis. **Paraíso natural x paraíso turístico: um estudo sobre a espacialização dos novos empreendimentos imobiliários em Extremoz**. Natal: UFRN (trabalho de graduação na disciplina de Projeto e Planejamento Urbano e Regional IV, do curso de Arquitetura e Urbanismo), 2008. Mimeo.

START. **Relatório de Impacto sobre Meio Ambiente – Santa Rita Village**. Natal: START Consultoria e Pesquisa, 2008. [mimeo].

SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da. PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. UEDA, Vanda. (orgs). **Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006.

SMITH, Neil. New Globalism, New Urbanism: Gentrification as a Global Urban Strategy. In: BRENNER, Neil; THEODORE, Nik (Orgs.): **Spaces of Neoliberalism: Restructuring in North America and Western Europe**. Oxford: Blackwell, 2004, pgs. 80-103.

TAVARES, Maria da Conceição. A retomada da hegemonia norteamericana. In: TAVARES, Maria da Conceição; FIOIR, José Luis (Orgs.). **Poder e dinheiro: economia política da globalização**. Petrópolis: Vozes, 1997.

TERRA, Marcelo. A empresa brasileira de capital estrangeiro e os imóveis rurais. **Vida Imobiliária**, n.2, nov.dez de 2008.

THEOBALD, William F. Significado, âmbito e dimensão do turismo. In: THEOBALD, William.F. **Turismo global**. São Paulo: SENAC, 2002. p.27-44.

- TSCHABOLD, Heinz. **Factors driving International Real Estate Investment**. Business Administration, Economics, Law and Social Sciences (HSG). In: Doctoral Seminar in International Finance, 2003.
- TOPALOV, Christian. **Le Promoteurs immobiliers**. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France. Paris : Mouton, 1974.
- TRIBUNA DO NORTE. Estrangeiros investem em imóveis. Natal, 24 out. 2004.
- _____. Licenças em Ponta Negra serão canceladas. Natal, 12 dez. 2006a.
- _____. Empresa quer indenização. Natal, 10 dez. 2006b.
- _____. Com falta de investimento estrangeiro, imobiliárias fecham em Ponta Negra. Natal, 29 jan. 2009.
- _____. Grupo espanhol lança resort na praia de Jacumã. Natal, 21 nov. 2007.
- UNCTAD. **Resultado de la reunión Internacional de Expertos de Alto Nivel sobre El Turismo Sostenible para el Desarrollo – IX UNCTAD**. São Paulo: UNCTAD, junho de 2004.
- UNCTAD. RESULTADO DE LA REUNIÓN INTERNACIONAL DE EXPERTOS DE ALTO NIVEL SOBRE EL TURISMO SOSTENIBLE PARA EL DESARROLLO, PREVIA A LA XI UNCTAD. São Paulo, 13 a 14 de junho de 2004. [s.d].
- UNCTAD-WIR. **Informe sobre las inversiones en el mundo**: Las empresas transnacionales y la competitividad de las exportaciones. Nova York: UNCTAD, 2002. Disponível em: <http://www.unctad.org/ar/docs/wir2002overview_ar.pdf>
- UNIVERSIA KNOWLEDGE WARTON. Las inmobiliarias se derrumban, España tiembla. Maio de 2005. Disponível em: <<http://www.wharton.universia.net/index.cfm?fa=viewArticle&ID=1341>>. Acesso em: 25 out. 2008.
- VALOR ECONÔMICO. Crédito imobiliário deve aprender com erros alheios. São Paulo, ano 10, n.2472, 25 mar. 2010. Opinião, p.A14.
- VIDA IMOBILIÁRIA. São Paulo, n.4, março de 2009, p.21.
- VIDAL-KOPPMANN, Sonia. Reestructuración económica y nuevos territorios urbanos em las periferias metropolitanas de América Latina – el caso de Buenos Aires. In. SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da; PEREIRA, Paulo César Xavier; UEDA, Vanda (org.). **Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.p.14-44.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP/ Linconl Institute, 2001
- VEJA. **O Nordeste dos europeus**. São Paulo: Abril, ano 38, n.1930, 2005, p.121-126
- VIEIRA, LISZT. **Os argonautas da cidadania**. Rio de Janeiro: Record, 2001.
- ZUMBA, Aline; MEDEIROS, Hugo. A invasão estrangeira: o papel do turismo imobiliário na configuração socioespacial na praia de Tabatinga. Natal: UFRN ((trabalho de graduação na disciplina de Projeto e Planejamento Urbano e Regional IV, do curso de Arquitetura e Urbanismo), 2007. Mimeo.
- ZANELLA, Andréa Vieira. Sujeito e alteridade: reflexões a partir da psicologia histórico-cultural. **Psicologia e Sociedade**. Porto Alegre, ago. 2005, v.17, n.2, p. 99-104. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/psoc/v17n2/27049.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2009.
- WHITING, Sandra S.; FARIA, Diomira Maria Cicci P. **Avaliação dos aspectos ambientais e sócio-econômicos do PRODETUR I**. Relatório final de avaliação preparado para o Banco Interamericano de Desenvolvimento, agosto de 2001. Disponível em: <<http://www.iadb.org/regions/re1/br/br0323/br0204av.pdf>>. Acesso em: 3 set. 2009.

WOLFF, Francis. A invenção materialista da liberdade. In. NOVAES, Adauto. (org) **O avesso da liberdade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2002.

WORZALAS, Elaine; SIRMANS, C.F. International Direct Real Estate Investment: A Review of the Literature. **Urban Studies Journal**, v. 40, n.5-6, 2003, pp. 1081-1114.

APÊNDICE

APENDICE A - PRODETUR RN-II investimentos previstos e situação atual

COMPONENTES/ PROJETOS	VALOR US\$ (mil)	Situação em 2009
1 Componente 1: Fortalecimento Municipal	11.508,00	
1.1 Gestão Fiscal	320,00	
Serviços de consultoria, estudos e diagnósticos institucionais.	320,00	Não realizado
1.2 Gestão Turística	2.130,00	
Estruturação dos órgãos municipais de turismo e de meio ambiente.	700,00	Não Realizado
Planos Diretores	1.100,00	Realizado parcialmente
Treinamento de Gestores	180,00	Realizado parcialmente
Sinalização Turística	150,00	Realizado
1.3 Gestão de Resíduos Sólidos	2.350,00	
Implantação de Aterros Sanitários	1.900,00	Não realizado
Implantação Unidade Gestora Técnica de Resíduos Sólidos	100,00	A realizar
Treinamento à Gestão e à operação de Resíduos Sólidos	350,00	Não realizado
1.4 Proteção e Conservação dos Recursos Naturais	1.600,00	
Contenção Erosão Orla Marítima de Muriú	230,00	Não realizado
Proteção de Mata Atlântica – Pitangui	40,00	Não realizado
Proteção de Mata Atlântica – Pipa	40,00	Não realizado
Proteção e Manejo APA de Jenipabu	120,00	Realizado com outras fontes
Proteção e Manejo APA do Morro do Careca	60,00	Não realizado
Proteção e Manejo APA compl. Lagunar Guaraira / Bonfim	400,00	Em realização com outras fontes
Proteção e Manejo APA de Maracajaú	200,00	Em realização com outras fontes
Complementação do Parque das Dunas	40,00	Em realização com outras fontes
Proteção da Falésia de Pipa	380,00	Não realizado
Treinamento de técnicos IDEMA e do Parque das Dunas	90,00	Em realização com outras fontes
1.5 Patrimônio Cultural	1.540,00	
Museu Aeronáutico Trampolim da Vitória	420,00	Não realizado
Museu da Rampa de Natal	470,00	Em realização
Revitalização do bairro da Ribeira	650,00	Em realização com outras

		fontes
1.6 Urbanização de Áreas Turísticas	3.568,00	
Pavimentação de vias em Jenipabu	200,00	Não realizado
Sistema de Drenagem em Capim Macio	288,00	Em realização com outras fontes
Sistema de Drenagem em Ponta Negra	170,00	Em realização com outras fontes
Sistema de Drenagem em Redinha Nova	150,00	Não realizado
Sistema de Drenagem em Pitangui	110,00	Não realizado
Sistema de Drenagem em Tibau do Sul	110,00	Não realizado
Urbanização da Praia de Redinha	600,00	Realizada
Urbanização da Praia de Muriú	130,00	Não realizado
Urbanização da Praia de Jacumã	130,00	Não realizado
Urbanização da Praia de Pitangui	180,00	Não realizado
Urbanização da Praia de Jenipabu	150,00	Em realização com outras fontes
Urbanização da Praia de Cotovelo	670,00	Não realizado
Urbanização da Praia de Pirangi	340,00	Não realizado
Urbanização da Praia de Senador Georgino Avelino	30,00	Não realizado
Urbanização da Praia de Tibau do Sul	100,00	Não realizado
Urbanização da Praia de Pipa	150,00	Não realizado
Ancoradouro Público de Senador Georgino Avelino	30,00	Não realizado
Ancoradouro Público de Tibau do Sul	30,00	Não realizado
2 Componente 2: Planejamento, Capacitação, Infra-estrutura	39.970,00	
2.1 Planejamento Estratégico e Preparação de Projetos	3.310,00	
Projetos de Promoção, Educação e Fiscalização.	150,00	Não realizado
Estruturação do Sistema de Informações	50,00	Não realizado
Diagnóstico da Capacitação da Mão-de-obra equipamentos turísticos	30,00	Realizada
Plano de Sustentabilidade Econômico-Financeira Parque Dunas	15,00	Realizado com outras fontes
Projeto de Esgoto para Natal	160,00	Realizada
Projetos de Transportes	300,00	Realizada
Estudo de disciplinamento Tráfego em Áreas Críticas	30,00	Não realizado
Projetos de Saneamento	310,00	Realizada
Plano Diretor Regional de Resíduos Sólidos	30,00	Realizada
Projeto de Navegação de Cabotagem	30,00	Não realizado

Plano de Recuperação e Proteção Ambiental	65,00	Não realizado
Planos de Manejo e Gestão	340,00	Realizado
Projeto Sinalização Turística	30,00	Realizado
Estruturação de Órgãos Estaduais – PRODETUR	460,00	Em realização
Sistema de Informação e Acompanhamento	250,00	Não realizado
Elaboração de Base Cartográfica para os Municípios do Pólo	1.060,00	Realizada
2.2 Campanhas de Conscientização	840,00	
Campanhas Promocionais	560,00	Não realizada
Campanhas de Conscientização Turística	280,00	Não realizada
2.3 Treinamento Profissional e Capacitação População Local	2.300,00	
Qualificação Mão-de-obra Equipamentos Turísticos	1.200,00	Em realização
Técnicos de Segurança	100,00	Não realizada
Treinamento da População Local	1.000,00	Em realização
2.4 Água e Saneamento	17.075,00	
Saneamento de Redinha	912,00	Em realização
Saneamento de Ponta Negra e Capim Macio	5.500,00	Em realização com outra fonte
Estação de Tratamento do Sistema Central-Rio Potengi	2.300,00	Em realização com outra fonte
Saneamento de Tibau do Sul e Pipa	1.046,00	Em realização
Saneamento de Pirangi	640,00	Em realização
Saneamento de Cotovelo	580,00	Em realização
Saneamento de Jenipabu	330,00	Em realização com outra fonte
Saneamento de Pitanguí	320,00	Em realização com outra fonte
Saneamento de Muriú	1.000,00	Não realizada
Saneamento de Jacumã	500,00	Não realizada
Saneamento de Búzios	840,00	Não realizada
Saneamento de Maxaranguape	320,00	Não realizada
Saneamento de Maracajá	285,00	Não realizada
Saneamento de Rio do Fogo	365,00	Não realizada
Saneamento de Touros	250,00	Não realizada
Estação de Esgoto de Ponta Negra	72,00	Realizada com outras fontes
Abastecimento de Água de Nova Parnamirim	500,00	Não realizada
Abastecimento de Água de Praias do Pólo	600,00	Não realizada

Abastecimento de Água de Redinha – Ampliação da rede	215,00	Não realizada
Ampliação do SAA em Ceará-Mirim	500,00	Não realizada
2.5 Obras de Infra-estrutura	16.445,00	
Recuperação Área Degradada Rodovia Pitangui/Jacumã	170,00	Realizada
Recuperação Área Degradada Binário de Pirangi	140,00	Realizada
Recuperação Área Degradada RN 313/Nova Parnamirim	300,00	Realizada
Duplicação da Via Costeira	1.145,00	Em realização com outra fonte
Barreta/ Senador Georgino Avelino (completar)	890,00	Não realizada
RN 061/ RN 063 – Ares/ Piau-Estivas	260,00	Não realizada
Tibau do Sul/ Pipa (completar)	380,00	Realizada
Anel viário Pipa – contorno (completar)	1.550,00	Em realização
Pipa/ Sibaúma (proteção falésias)	290,00	Realizada
RN 313 – Lagoa do Bonfim	790,00	Não realizada
Contorno da Lagoa do Bonfim	3.100,00	Não realizada
Acesso a Lagoa do Carcará e Lagoa Boágua	560,00	Não realizada
Nísia Floresta – Pirangi do Sul	1.400,00	Não realizada
Complementação da pista dupla BR 101 – Nova Parnamirim	180,00	Não realizada
Acesso ao Complexo Turístico de Pitangui	230,00	Não realizado
Pavimentação Senador Georgino Avelino/ Arês	150,00	Não realizado
Acostamento Tibau Sul/ Goianinha (complem. Estabilização de talude)	180,00	Em realização
Sinalização rodoviária horizontal e vertical	320,00	Não realizada
Ampliação do Centro de Convenções	4.410,00	Realizado
3 Componente 3: Promoção de Investimento Privado	3.225,00	
3.1 Treinamentos, Seminários e Oficinas de Trabalho	1.285,00	Não realizada
3.2 Planos e Campanhas de Marketing	1.940,00	Não realizada

Fonte: Plano de Desenvolvimento Integrado do RN. Prodetur Nacional. Diagnóstico Estratégico (GOVERNO DO RN/START, 2009).

APÊNDICE B. Registro de entradas de capital estrangeiro no Rio Grande do Norte

2001		
<i>Empresa/Investidor estrangeiro</i>	<i>Empresa/receptor nacional</i>	<i>País emissor</i>
Vignola Casa Vacanz	Muriu Internal Sun Ltda	Itália
Vendigest Com.Repr.	Vendigest Brasil Ltda	Portugal
Delfim M.G		
Abilio C.	Lusitania Hotéis e Investimentos Imobiliários	Portugal
Augusto C.		
2002		
<i>Empresa/Investidor estrangeiro</i>	<i>Empresa/receptor nacional</i>	<i>País emissor</i>
Vendigest Com.Repr.	Vendigest Brasil Ltda	Portugal
Augusto C.		
Delfim M.G	Lusitania Hotéis e Investimentos Imobiliários	Portugal
Abilio C.		
Zenário AGX	Zenário Costeira	Suíça
2003		
<i>Empresa/Investidor estrangeiro</i>	<i>Empresa/receptor nacional</i>	<i>País emissor</i>
Vendigest Com.Repr.	Vendigest Brasil Ltda	Portugal
Pipa Ocean View	Pipa Invest.Imobs.	Noruega
Terola Florvaltning	Blue Dream Vicking Resort	Suécia
Vignola Casa Vacanz	Dunas de Muriu Ltda	Itália
Giovani P.E	Roma Empres. Ltda	Itália
Predibuilding S.	Lusoinvest Imobiliária Ltda	Portugal
Zenário AGX	Zenário Costeira Ltda	Suíça
João G.V.		
Helder E.	Algarve Empres. Turisticos e imobs. Ltda	Portugal
Madre Empres. Turístic.	NatalGest Invest. Imobs.	Portugal
2004		
<i>Empresa/Investidor estrangeiro</i>	<i>Empresa/receptor nacional</i>	<i>País emissor</i>
Multinvestment Fund	Tres praias resorts & Conventions	EUA
Zenário AGX	Zenário Costeira Ltda	Suíça
Madre Empres. Turístic.	NatalGest Invest. Imobs.	Portugal
Terola Florvaltning	Blue Dream Vicking Resort	Suécia
Predibuilding S.	Lusoinvest Imobiliária Ltda	Portugal
Vignola Casa Vacanz	Dunas de Muriu Ltda	Itália
John J.S.	J G Natal Incorporações imobiliárias	EUA
Gonzalo F.A.		
Antenor SL	Vila Plana Empres.Imobs.	Espanha
Juan C. A.	Ibero Empres. Imobs.	Espanha
Helder E.		
João G V	Algarve Empres. Turisticos e imobs. Ltda	Portugal
Wolfgang F.	Ibero Empres. Imobs.	Espanha
Alberto F.A.	Brasil Ibérica Empres. Imobs.	Espanha
Maria F.C.	Duna Mar Empres. Imobs.	Portugal
Juan A. S.	Brasil Ibérica Empre.Imob	Portugal
Cia Espanola de Fin.	Alagamar Empres. Imobs.	Espanha

2005

<i>Empresa/Investidor estrangeiro</i>	<i>Empresa/receptor nacional</i>	<i>País emissor</i>
Maria F.C.	Duna Mar Empres. Imobs.	Portugal
Madre Empres. Turístic. Predibuilding S.	NatalGest Invest. Imobs.	Portugal
Augusto C. Abilio C.	Lusoinvest Imobiliária Ltda	Portugal
Kurt C L	NATAL OF KURT EMPRS.IMOBS.	Suécia
Angiolino S. Carlo R.	G T I EMPRS.IMOBS.	Itália
Zenario AGX	Zenario Costeira Ltda	Suíça
John J.S.	J G Natal Incorporações imobiliárias	EUA
Wolfgang F.	Ibero Empres. Imobs.	Espanha
Juan A. S.	Brasil Ibérica Empre.Imob	Portugal
PROMOCIONES PROJARA	PROJARAL SEA EMPRS.TURISTICOS	Espanha
Terola Florvaltning	Blue Dream Vicking Resort	Suécia
Sanchez Romero Group	Sanchez Brasil Invest. Imobs.	Espanha
Angiolino S.	G T I Empres.Imonbs.	Itália
Erica Rossi	Vercun Empres. Hoteleiros e imobs.	Itália
Sinalagua – S. Imobs.	Hotel Pousada dos Girassóis	Portugal
Vendigest Com.Repr.	Vendigest Brasil Ltda	Portugal
Ernesto C M Margroot SA	Paraísos do Brasil	Espanha
Margroot SA	Novos Horizontes Empres. Imobs.	Espanha
Brazil Development	Brazil Development Invest. Turísticos e Imobs.	Noruega
Grupo Serhs SA	Alagamar Empr. Turísticos AS	Espanha

2006

<i>Empresa/Investidor estrangeiro</i>	<i>Empresa/receptor nacional</i>	<i>País emissor</i>
John J.S.	J G Natal Incorporações imobiliárias	EUA
Juan C A	Ibero Empres. Imobs.	Espanha
BRAZILIAN LIFESTYLE	BRAZILIAN LIFESTYLE EMPRS.PARTS.CONSE TUR	Suécia
SINALAGUA - S.IMOB.	HOTEL POUSADA DOS GIRASSOIS - EMPRS.HOTELEIR	Portugal
Margroot SA	Novos Horizontes Empres. Imobs.	Espanha
Vendigest Com.Repr.	Vendigest Brasil Ltda	Portugal
LIVEINBRAZIL AS	LIVING EMPRS.IMOBS.	Portugal
MORTEN HAUKAAS ATLANTICA BIENDOM	ATLANTICA ESTATE INVS.IMOBS.	Noruega
Grupo Serhs SA	Alagamar Empr. Turísticos AS	Espanha
DAVID P D	CATALUNYA - INVS.TURISTICOS LTDA	Espanha
VILLA BRASIL AB	VILLA BRASIL INCORPORACOES IMOBILIARIAS	Suecia
Zenario A G	Zenario Costeira	Suíça
TRYGVE KRISTIANSEN	BLUE MARLIN GROUP	Noruega
João G V Elder E.	Algarve Empres. Turísticos e Imobs.	Portugal
TRYGVE KRISTIANSEN	Brazil Invest. Imobs.	Finlândia
Maria F C	Duna Mar Empres. Imobs	Portugal
Franco C.	Sogem Empres. Imob.	Itália
Franco C	FC PartnersAdm.Imoveis	Itália
Delfim M G Abilio C	Lusitania Hoteis e Inves. Imobs.	Portugal

Augusto C		
Grupo Serhs	Alagamar Empres.Turísticos	Espanha
BELTICO - S.GESTORA	QUINTA DA LAGOA HOTEIS & RESORT LTDA	Portugal
Ernesto C M	Novos Horizontes Empres. Imobs.	Espanha
NESSJOEN H	BRASIL CONSTR EMPREEND IMOBIL	Noruega
Helder S	VISION BRASIL INCORPORACOES IMOBILIARIAS	Portugal
Pascal P E	Vivendas Praia de Cotovelo Empres. Imobs.	Espanha
VILLA BRASIL AB	VILLA BRASIL INCORPORACOES IMOBILIARIAS	Suécia
TEROLA FORVALTNING	BLUE DREAM VIKING RESORT	Suécia
Pipa Ocean View	Pipa Invest Imobs.	Noruega
HUMCASMOLLI SL	DEL CONDE CONSTS.E INCORPORACOES	Espanha
NESSJOEN & HAGEBERG	BRASIL CONSTR EMPREEND IMOBIL	Noruega
SVEIN O N	BRASIL CONSTR EMPREEND IMOBIL	Noruega
BI & DI INTL.	BI & DI DO BRASIL INCORPORACOES IMOBILIARIAS	Holanda
INVERSIONES TEXPA	TEXPA BCN INVS.IMOBS.	Espanha
Francisco F B		
Cezar A M		
Juan P C	GORLIZ ADMD.DE BENS IMOVEIS	Espanha
Jose M P		
Rionor	Rio Grande Brasil Inv. Imobs.	Noruega
Eurohouse Imoveis	Eurocasa Inves. Imobs	Portugal
Massimo P	Cima Incorporadora e Construtora	Itália
BEHEIM INVEST	NATAL HOUSES INVS.IMOBS	Noruega
Leila M.T		
Arvo J. J	Brazil Homes Empres. Imobs.	Finlândia

2007

<i>Empresa/Investidor estrangeiro</i>	<i>Empresa/receptor nacional</i>	<i>País emissor</i>
Albert S R	EDUMAR INVS. TURISTICOS	Espanha
SORTER S A		
CESO S A	ALTOS DE COTOVELO EMPRS.IMOBS	Espanha
BRAZILIEN PRODUCTIO	BRAZILIAN LIFESTYLE EMPRS.PARTS.CON.S.E TUR	Suécia
VENDIGEST	VENDIGEST - BRASIL	Portugal
SVEIN O N	BRASIL CONSTR EMPREEND IMOBIL	Noruega
NESSJOEN & HAGEBERG	BRASIL CONSTR EMPREEND IMOBIL	Noruega
Maria E F	Natal Prestige Imoveis	Espanha
Eva F V		
Noemi F V		
Maria M V	NOBAIA NATAL EMPRS.IMOBS	Espanha
David F V		
José M J	Vivendas Praia de Cotovelo	Espanha
Sinalagua S Imob	Hotel Pousada dos Girassóis	Portugal
PREDIBUILDING S.GES	LUSOINVEST - INVS.IMOBS.	Portugal
MARGROOT S A	NOVOS HORIZONTES EMPRS.	Espanha
MAR-LOUX PROPERTY	PALM TREE GOLF INCORPORACAO E EMPRS	Espanha
NESSJOEN & HAGEBERG	NH PROPERTY EMPRS. IMOBS	Noruega
BI & DI INTL.BV	BI & DI DO BRASIL INCORPORACOES IMOBILIARIAS	Holanda
João G V	Algarve Empres. Turisticos e Imobs.	Portugal
Margroot SA	Paraísos do Brasil Empres. Imobs.	Espanha
Jesus M F	CATALONIA REAL ESTATE NATAL EMPRS. IMOBS	Espanha
Miguel A E	Promonatal Empres. Imobs	Espanha

MARCO TINTORI	COLT INCORPORACOES IMOBILIARIAS	Itália
MAR-LOUX PROPERTY	PALM TREE GOLF INCORPORACAO E EMPRS	Espanha
EUROHOUSE IMOVEIS	EUROCASA INVS.IMOBS.LTDA	Espanha
SANCHEZ ROMERO GRUP	SANCHEZ BRASIL INVS.IMOBS.	Espanha
VENDIGEST - COM.E G	VENDIGEST - BRASIL LTDA	Espanha
NESSJOEN & HAGEBERG	NH PROPERTY EMPRS. IMOBS.	Noruega
AUGUSTO DO CARMO FU	USITANIA HOTEIS E INVS.IMOBS.LTDA. RN	Portugal
RUI JOSE GRAIS DE B	RBB INTL.- CONS.E INVS.	Portugal
BRAZILIEN PRODUCTIO	BRAZILIAN LIFESTYLE EMPRS.PARTS.CON	Suécia
BEHEIM INVEST AS	NATAL HOUSES INVS.IMOBS.	Noruega
ESTEBAN ESTER VALER	VIVENDAS PRAIA DE COTOVELO EMPRS.IMOBS	Espanha
R.K. PROJEKT MANAGE	NORDESTE FOMENTO MERC.LTDA	Austria
FRANCISCO JOSE OSOR	POUSADA ECOLOGICA DE PIPA	Portugal
JOAO GONCALVES VIEG	ALGARVE EMPRS.TURISTICOS E IMOBS.L	Portugal
NATAL RIBEIRA PROMO	NATAL PRESTIGE IMOVEIS	Espanha
ALEXANDRA ALBERTINA	V T VIAGENS E TURISMO	Espanha
KURT CEYLON LINDBER	DON LIMPONE HOTEL	Suécia
JOAN ISERN FRANCO	FCI PROMOCIONES IMOVEIS	Espanha
TOMMY OLSEN	TWIN REALESTATE INVS.IMOBS	Noruega
GIRALDINNA NEGOCIOS	DOMENECH BRASIL INVS.IMOBS	Espanha
FRANCISCO JOSE OSOR	POUSADA ECOLOGICA DE PIPA	
CORNELIS ANTHONIE S	VILA SOL EMPRS. IMOBS.	Holanda
ANDALUCIA TOTAL FIN	JACUMA BEACH RESORT EMPRS.	Espanha
LIVEINBRAZIL SA	LIVEINBRAZIL INVS.IMOBS.	Noruega
Serhs Turi. Iberica	Sehrs Brasil Empre. Turísticos	Espanha

Fonte: Banco Central do Brasil - Registros de Entrada de Capital Estrangeiro (2001-2007)

APÊNDICE C - O Ministério Público do RN e a atuação sobre os grandes empreendimentos imobiliário-turísticos

A Constituição do Brasil de 1988, em seu artigo 127, define o Ministério Público – MP como instituição permanente de defesa da ordem pública, dos direitos sociais (individuais e coletivos) e do próprio regime democrático. Constituição Federal ainda assegura ao MP o poder de investigar e de promover ações civis públicas para “proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos” (BRASIL, 1988, p.120). Desempenha, portanto papel de controle social e garantia ao cidadão do cumprimento da legislação Federal, Estadual e Municipal em relação às legislações e ao conjunto de Políticas Públicas existentes. Os principais elementos constitucionais em defesa do meio ambiente estão no artigo 225 da CF ao definir em seus incisos a imposição dos deveres do Poder Público, e de suas políticas, em proteger, preservar, e controlar o uso dos recursos naturais garantindo a todos um “meio ambiente ecologicamente equilibrado” essencial ao uso do povo, a sua saúde e qualidade de vida.

No Rio Grande do Norte as atribuições do Ministério Público Estadual foram instituídas pela Lei Complementar n.141 de 09 de fevereiro de 1996. Entre seus órgãos auxiliares, os artigos 8º e 81 definem a existência de Centros de Apoio Operacional (CAOPs) para defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Público, das Pessoas com Deficiência, Justiça Criminal e Familiar, Infância e Juventude. A função do CAOP Meio Ambiente, dentro da estrutura do MP, é manter diálogo entre os diversos níveis do Poder Executivo e Legislativo seja nos assuntos decorrentes de atos normativos, processos e projetos seja auxiliando na solução de conflitos, fiscalizando mais de perto a atuação dos agentes públicos e privados e garantindo a participação popular nos processos decisórios, além de formatar minutas de Termo de Ajustamento de Conduta (TACs) para formalização de acordos entre o MP e entidades públicas e privadas.

Em outubro de 2007, o CAOP Meio Ambiente do Rio Grande do Norte realizou o “I Seminário Nacional sobre Sustentabilidade Sócio-ambiental dos Grandes Empreendimentos”, em Natal, com a participação de dezenas de entidades da sociedade civil, ONGs e comunidade com o intuito de definir parâmetros dos

condicionantes necessários para a gestão envolvida nos processos de implantação dos *resorts*, campos de golfe, condomínios e loteamentos de expressivo tamanho e impacto no litoral do estado.

A preocupação principal do MP nesse evento foi definir uma linha de base sobre a informação disponível e necessária para orientar os órgãos do executivo, população e os próprios promotores públicos sobre as especificidades que os Grandes Empreendimentos trazem e os níveis de impacto adequados para o seu tratamento. Mesmo que tenha produzido um documento formal, intitulado Carta de Natal, com algumas recomendações, essa ação do MP ainda não produziu nos órgãos do executivo estadual e municipais uma mudança qualitativa nos licenciamentos dos projetos.

Com o objetivo de ampliar essa preocupação e envolver a participação pública nesse tema, o CAOP Meio Ambiente passou a realizar audiências públicas e reuniões de trabalho naquilo que chamou de “Grupo de Trabalho sobre os Grandes Empreendimentos” no RN, que tivessem uma capacidade ampliada de geração de impactos e que, de alguma maneira, não estivessem sendo observados pelo Poder Público. No quadro abaixo apresentamos um resumo dos principais temas debatidos em reuniões ocorridas em 2008.

Resumo das ATAS do CENTRO DE APOIO OPERACIONAL ÀS PROMOTORIAS DE JUSTIÇA DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE – CAOPMA

12/02/2008 – Pauta: debate sobre o projeto *Grand Natal Golf*. O IDEMA, representado pela Dra. Letícia, defendeu a adequação do empreendimento ao licenciamento prévio do projeto. O Ministério Público afirmou a necessidade de maiores estudos técnicos para embasar o IDEMA. O empreendedor local – SPEL – se comprometeu a fornecer estudos mais completos sobre uso de agrotóxicos nos campos de golfe e sob possíveis impactos ambientais. Foi dito que todo o resíduo sólido produzido pelo empreendimento poderá ser coletado pela Prefeitura de Extremoz e Ceará Mirim e será levado ao aterro sanitário da grande Natal. O MP recomendou estabelecer condicionante disso no licenciamento ambiental. O Ministério Público ressaltou que as Prefeituras citadas não providenciam atendimento adequado de coleta e tratamento aos seus municípios hoje, razão que o faz pensar se conseguirá atender ao empuxo de 166 mil pessoas que o projeto prevê nos próximos 10 anos. Outro ponto polêmico foi a coleta e distribuição de água, que o MP se preocupa com as formas de abastecimento e impacto em períodos de alta estação, no atendimento à população local. Segundo Paulo de Paula, ocorreram sim audiências públicas em um total de 150 pessoas presentes. O MP afirmou que só foi informado do evento no dia anterior a sua realização, em período natalino o que motivou o pedido de

uma segunda audiência pública. O MP disse também não contar com qualquer estudo sobre os impactos paisagísticos do projeto na área, recomendando ao IDEMA que reforcem dos empreendedores tais estudos. Apesar desses questionamentos, o IDEMA não vê razão para cancelar o licenciamento prévio concedido.

04/04/2008 – Pauta: Apresentação do projeto em Cabo de São Roque. Após a apresentação do grupo empresarial abriu-se para questionamentos. O MP indagou se toda a área de construção representa apenas 10% da ocupação do empreendimento segundo informado na apresentação. O Engenheiro responsável pelo empreendimento respondeu dizendo que a área de construção realmente ocupará apenas 10%, todavia não estão contempladas nesse percentual as áreas de grama, praças, recreação e afins. A Dra. Yeda Cunha demonstrou preocupação com o choque cultural que provavelmente ocorrerá entre os estrangeiros e os habitantes do entorno do empreendimento, pedindo esclarecimentos ainda sobre a delimitação dos acessos públicos às praias. O representante do empreendimento disse que os investidores evitarão o máximo possível interferir no equilíbrio sócio-cultural local, dizendo ainda que os acessos às praias já estão previstos no projeto. A Dra. Ethel questionou o seguinte: a) ausência de garantia da destinação adequada dos resíduos sólidos que irão ser originados, haja vista a deficiência do serviço de coleta de lixo dos Municípios sede do empreendimento; b) inexistência de audiência pública para discussão do projeto; c) ao IDEMA, questionou a falta de levantamento do campo dunar; d) inexistência de estudos sobre o impacto paisagístico no local; e) indagou sobre a capacidade do aquífero barreiras para suportar o abastecimento hídrico; f) acrescentou ainda que há reclamação sobre a privatização dos acessos à praia. Em resposta, foi informado que não houve qualquer tipo de interrupção dos mencionados acessos públicos, ressaltando que os novos acessos a serem construídos ficarão melhor dos que existem atualmente. A respeito da audiência pública, afirmou que não foi ela realizada porque simplesmente não foi exigida pelo órgão ambiental licenciador, todavia não tem nenhuma objeção caso venha ser solicitada a realização de uma audiência dessa natureza. Quanto ao correto destino para os resíduos produzidos pelo empreendimento, foi reiterado que não havia má vontade por parte dos empreendedores, informando que se compromete a apresentar os projetos que se fizerem necessários, a fim de atender todos os requisitos legais.

16/05/2008 – Pauta: apresentação do Projeto Lagoa do Coelho. Houve várias intervenções por partes do grupo, especialmente em relação a ausência de reserva legal do projeto, a restrição do acesso à lagoa, limitação esta que fere a legislação pertinente. Ao final da apresentação seguiu-se o debate, ocasião em que foram discutidos os seguintes assuntos: o professor Ricardo Amaral questionou a falta de acesso do público à lagoa, uma vez que o empreendimento será um condomínio fechado. Lamentou também a ausência do licenciamento ambiental estratégico, o que possibilitará a realização de vários outros empreendimentos naquela localidade sem um prévio estudo de viabilidade e capacidade de suporte da área em questão. O professor Josemar informou que o empreendimento apresentado foi o que lhe chamou a atenção há algum tempo sobre o problema da utilização das águas subterrâneas; indagou sobre o tratamento que será realizado no esgoto no empreendimento, querendo saber se o

tratamento será primário, secundário ou terciário, uma vez que haverá infiltração da água que será tratada e conseqüentemente ocorrerá o risco de contaminação do aquífero dunas/barreiras. Respondendo, o Dr. Marcos Caldas informou que o empreendimento não abrangerá área de dunas. Sobre o acesso público à lagoa, disse que o assunto poderá ser melhor estudado e avaliado, uma vez que só foi licenciada a primeira etapa. A respeito dos resíduos sólidos e efluentes, também entende que merece mais aprofundamentos e estudos. Sobre a oferta de água, informou que o estudo respectivo foi feito pelo Professor Geraldo José de Melo, chegando-se à conclusão de que a potencialidade do aquífero é suficiente para atender todas as demandas de água que o empreendimento necessitará. Quanto à audiência pública, disse que não realizou porque não foi solicitado, todavia não acatará solicitação para que ela seja realizada. Acerca dos campos de golfe, disse que eles ainda não foram licenciados, principalmente porque corresponde a última fase do projeto. Todavia adiante que a tecnologia a ser usada na construção e manutenção desses campos é muito avançada, o que afastam os riscos de contaminação do solo e das águas. O representante da SEMURB perguntou se a inscrição fundiária em cartório seguiu os termos da lei do parcelamento do solo, obtendo a resposta de que o registro obedeceu a legislação municipal. Dra. Yeda questionou os eventuais impactos no setor cultural local, principalmente porque o empreendimento consiste na construção de uma cidade murada para acomodar pessoas estrangeiras de alto padrão econômico, com um grande contingente de pessoas tanto na fase de construção quanto na de operação. Dr. Alcimar chamou a atenção para o aumento expressivo dos serviços públicos gerais, indagando inclusive se o empreendimento vai gerar para o Município um correspondente aporte de recursos financeiros apto a suportar as novas demandas de serviços. O Sr. Santiago da Secretaria de Saúde do Estado perguntou a Promotora de Touros (Dr^a. Relva) se o empreendimento já sofreu algum tipo de penalidade em face de eventuais desrespeitos a lei

08/08/2008 – Pauta: devido o pouco número de presentes ocorreram apenas informes. Entre eles, destaca-se a fala do Dr. Santiago – da SUVISA – que relatou visita feita ao local do empreendimento Lagoa do Coelho onde foi avisado pelos moradores da existência de uma cerca que evitava o acesso dos habitantes locais a alguns trechos da lagoa, inclusive com proibição da pesca e outros usos; verificou também um lixão próximo a lagoa, sugerindo também que esses debates do MP sejam disponibilizados em internet.

05/09/2008 – Pauta: apresentação do IDEMA de modelo de Termo de Referência para instalação de grandes empreendimentos. O Dr. Antonio Siqueira lembrou aos presentes da solicitação feita pelo MP ao órgão ambiental do estado sobre a necessidade de estabelecer procedimentos de Avaliação Ambiental Estratégica para o litoral oriental. Disse que, nesse sentido, já havia ocorrido um acordo em paralelo com o grupo espanhol Sánchez na formalização de cláusulas de salvaguarda ambiental, em Pitangui. O Sr. Eduardo, representantes do Sindicato dos Bugueiros, informou que continuam a fixação de palhas secas de coqueiros em áreas desse citado empreendimento, visando tal iniciativa impedir a movimentação das areias pela ação do vento. Após vários informes o Sr. Francisco Macedo, do IDEMA,

apresentou a proposta do Termo de Referência. Sr. Marcos Guerra chama a atenção para algumas exigências que considera ilegais no Termo de Referência, principalmente quando se pretende que o empreendedor substitua ações e iniciativas que são da responsabilidade do Estado. O Dr. Alcimar informou que está em tramitação no Congresso Nacional legislação que trata da integração do licenciamento ambiental e urbanístico, solicitando que o IDEMA levasse em consideração o assunto. Demonstrou insatisfação quanto a não contemplação no Termo de meios através dos quais possam ser avaliados o crescimento das demandas públicas pela construção dos grandes empreendimentos, conforme sugestão anteriormente encaminhada para aquele Instituto. Após outras intervenções sobre o Termo de Referência, sem chegar-se a um consenso final, foi encerrada a reunião.

APÊNDICE D – Mapa da cidade do Natal com indicação da Av. Senador Salgado Filho, Hermes da Fonseca e Engenheiro Roberto Freire



APÊNDICE E – Ocupação Urbana no litoral sul da RMN -1997

IMAGEM DO LITORAL DO RN - ANO DE 1997

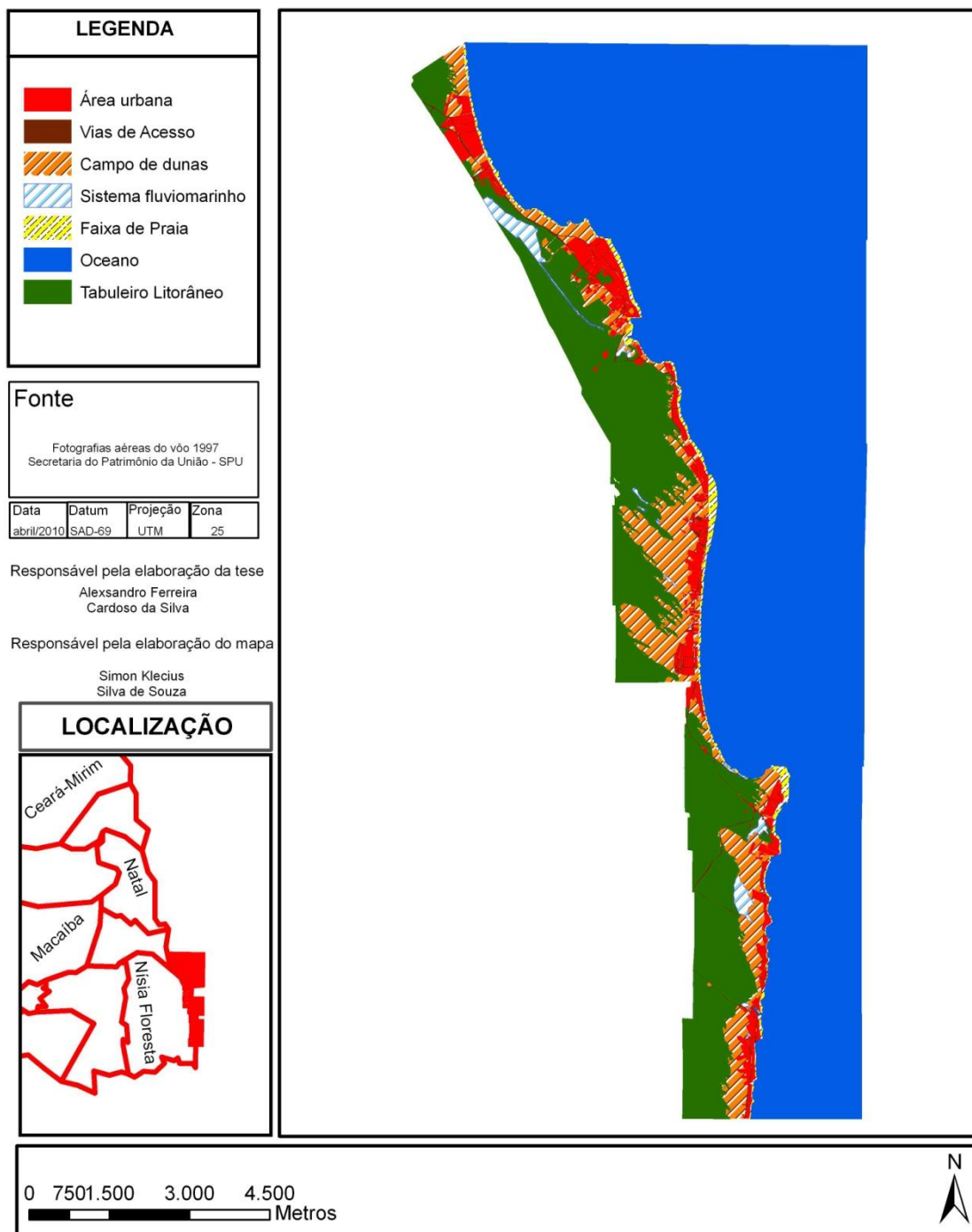


IMAGEM DO LITORAL DO RN - ANO DE 2006

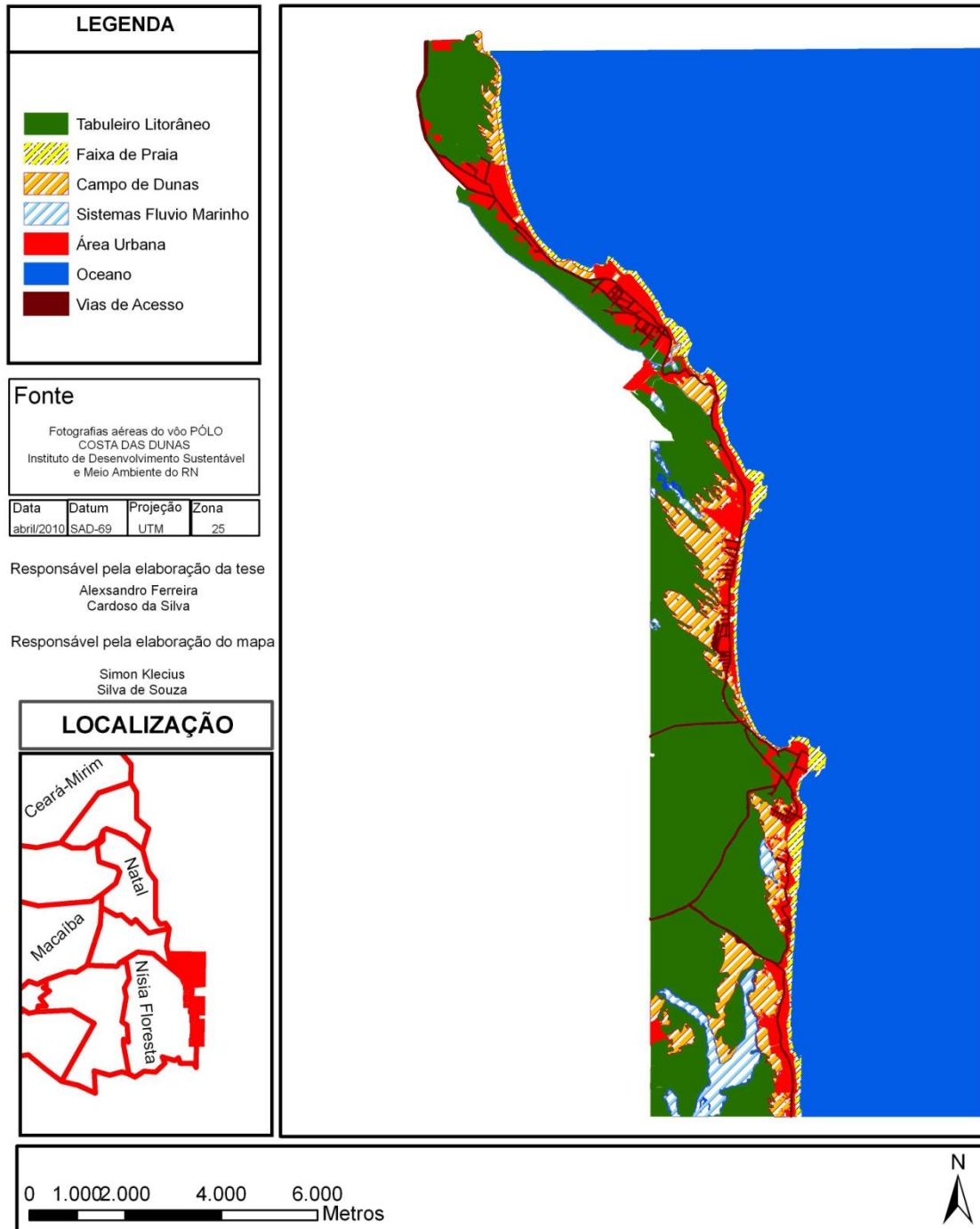


IMAGEM DO LITORAL ORIENTAL DO RN - ANO DE 1997

LEGENDA

-  Vias de Acesso
-  Faixa de Praia
-  Área Urbana
-  Linha de Praia
-  Oceano
-  Campo de Dunas
-  Tabuleiro Litorâneo
-  Sistema FluvioMarinho

Fonte

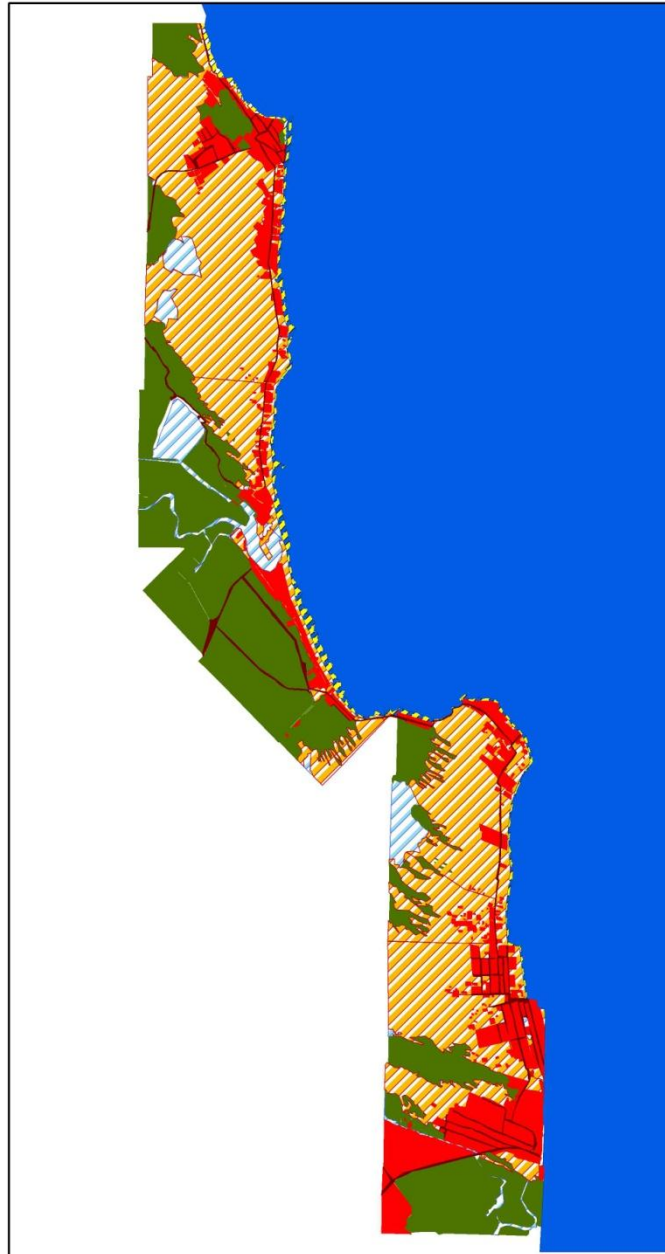
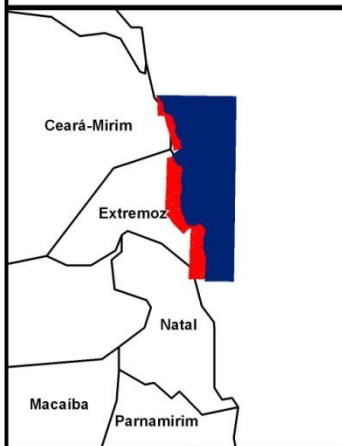
Fotografias aéreas do voo 1997
Secretaria do Patrimônio da União -SPU.

Data	Datum	Projeção	Zona	Escala
Abril/2010	SAD-89	UTM	25	1:10000

Responsável pela elaboração da tese
Alexsandro Ferreira
Cardoso da Silva

Responsável pela elaboração do mapa
Simon Klecius
Silva de Souza

LOCALIZAÇÃO

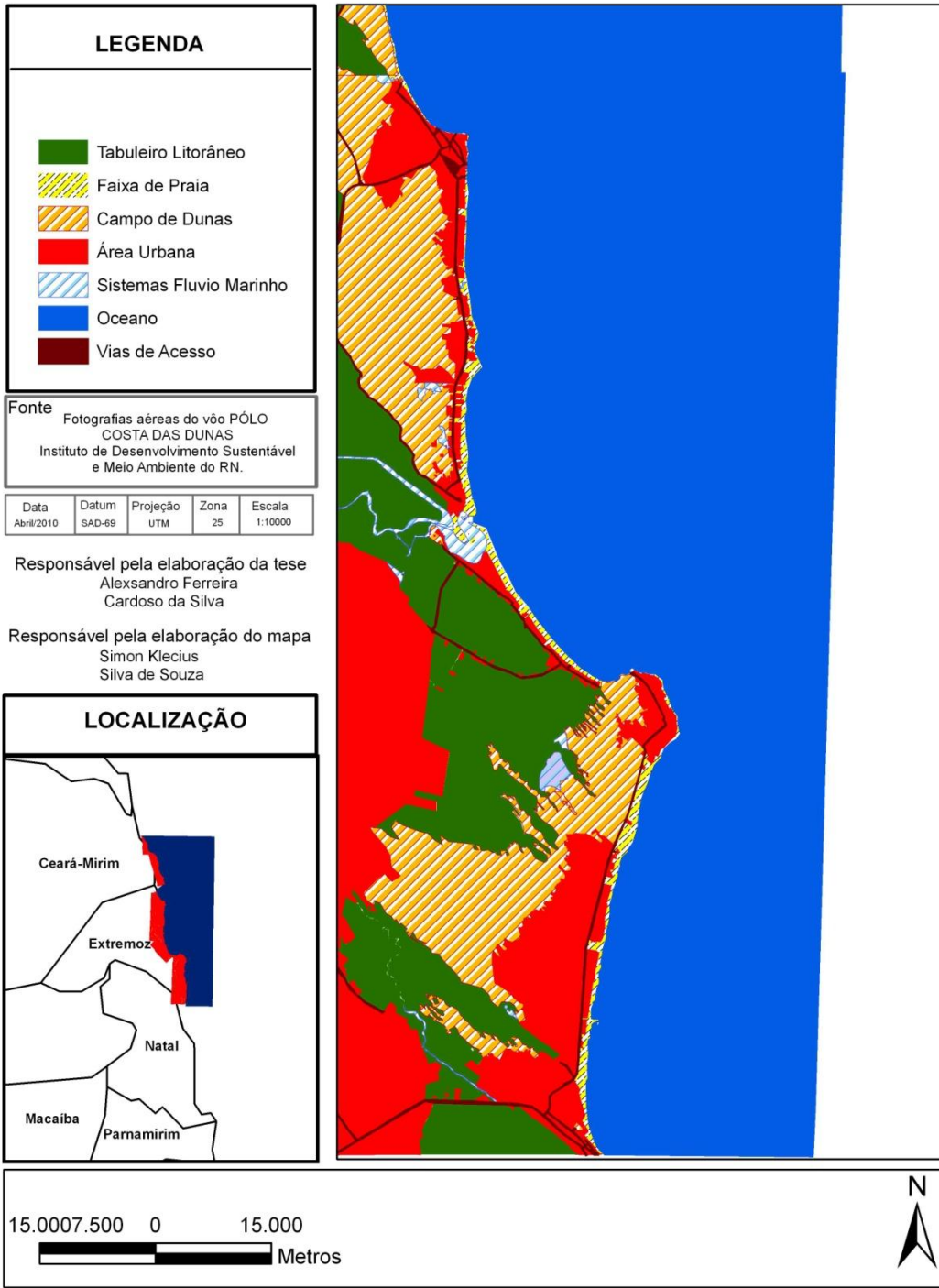


15.0007.500 0 15.000
 Metros



APÊNDICE H – Ocupação Urbana no litoral norte da RMN - 2006

IMAGEM DO LITORAL ORIENTAL DO RN - ANO DE 2006



ANEXOS

ANEXO A – Imagem de dunas na RMN



Natal. Via Costeira com Morro do Careca (Ponta Negra) ao fundo. (198?)

Crédito: Netto Fotografias

Nota: Cartão postal J.Pereira & Cia.Ltda.



Jenipabu. Ocupação das dunas de Jenipabu.

Crédito: Ronaldo Diniz/Geoconsult/IDEMA (2006)

ANEXO B – Esquema de fases de um projeto imobiliário-turístico

FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4
Idéia inicial	<p>Conhecimento do mercado-alvo</p> <p>Identificação da oportunidade do negócio</p>	<p>Conceituação do produto</p> <p>Análise preliminar da viabilidade</p>	<p>Busca da área</p> <p>Escolha das parcerias de desenvolvimento</p> <p>Amadurecimento dos conceitos de produto</p>

FASE 5	FASE 6	FASE 7	FASE 8	FASE 9
<p>Detalhamento do produto</p> <p>Análise de viabilidade econômica</p> <p>Orçamento definitivo</p>	<p>Formalização de parcerias</p> <p>Compra da área</p> <p>Estudos e projetos detalhados</p> <p>Orçamento definitivo</p>	<p>Planejamento financeiro</p> <p>Estruturação do funding</p> <p>Montgem do business model</p>	<p>Implantação do produto</p>	<p>Operação</p>

Fonte: HVS International (CANTERAS; VASQUES, MOURA, 2005).