

Políticas de turismo, investimentos internacionais e a dinamização do mercado imobiliário no polo Costa das Dunas/RN

Maria Aparecida Pontes da FONSECA¹

Ary Pereira dos Santos JUNIOR²

Maria Rita de Oliveira NUNES³

Resumo: As políticas públicas de turismo possibilitaram a atração de investimentos turísticos privados para o Nordeste brasileiro, desencadeando uma intensa dinamização do mercado imobiliário ao longo da zona costeira. O objetivo do artigo é discutir os efeitos do processo de reestruturação produtiva no Rio Grande do Norte, a partir da análise da atividade turística, e suas implicações no mercado imobiliário no litoral potiguar. O foco da análise será o comércio de imóveis, decorrente dos investimentos internacionais no Polo Costa das Dunas. Com relação aos procedimentos metodológicos, a principal fonte de pesquisa foram os cartórios de imóveis dos municípios enfocados no presente estudo. A reestruturação produtiva propiciou a inserção mais efetiva do litoral potiguar no mercado globalizado, por meio de atividades ligadas ao turismo e ao lazer, desencadeando a compra de terras por investidores internacionais. Verificou-se que a reestruturação produtiva propiciou a inserção mais efetiva de áreas marginais, localizadas no litoral potiguar, no mercado globalizado por meio de atividades ligadas ao turismo e ao lazer. No entanto, essa promoção acabou por atrair também empresários e investidores interessados em adquirir terras, cujo uso não está diretamente voltado para o lazer e nem para o turismo.

Palavras-chaves: Políticas de Turismo. Investimentos Internacionais. Mercado Imobiliário. Polo Costa das Dunas.

Introdução

A necessidade de superação das crises ocorridas ao longo da evolução do capitalismo implicou em sucessivas reestruturações produtivas, que, por sua vez, desencadearam novas espacializações das atividades produtivas e, portanto, uma nova geografia (SOJA, 1993).

As superações dessas crises cíclicas implicaram em mudanças de natureza econômica, social, política e espacial. Conforme aponta Harvey (2011), cada crise desencadeou um novo “ajuste espacial”, visando à sua superação, de modo que, nas sucessivas fases de rearranjo do capitalismo, verificou-se uma reestruturação espacial, desencadeando, assim, a realocação de empresas, a expansão de novos segmentos econômicos, a abertura de novos mercados e a incorporação de novas áreas no ciclo de produção do capital.

Analisando a crise vivenciada pelo capitalismo no início dos anos setenta, Soja (1993, p.195), observa que esta se constitui na “mais recente tentativa de reestruturar as matrizes

¹ Geógrafa. Profa. Dra. do Departamento de Geografia/UFRN. Líder do Grupo Interdisciplinar de Pesquisa Turismo e Sociedade. E-mail: mariapontes@ufrnet.br

² Geógrafo. Mestrando em Geografia/PPGE/UFRN. Membro do Grupo Interdisciplinar de Pesquisa Turismo e Sociedade. E-mail: arypereira20@hotmail.com

³ Turismóloga. Mestre em Turismo/PPGTUR/UFRN. Membro do Grupo Interdisciplinar de Pesquisa Turismo e Sociedade. E-mail: mariaritatour@hotmail.com

espaciais e temporais do capitalismo, mais uma busca de um arranjo espaço temporal voltado para a sobrevivência”. A reestruturação produtiva decorrente dessa nova fase da acumulação capitalista provoca mudanças significativas na dinâmica econômica e espacial.

No que se refere à sua incidência espacial, observa-se uma maior fragmentação das empresas e a realocação das unidades produtivas, segundo as vantagens comparativas e competitivas propiciadas por cada unidade espacial, visando à diminuição dos custos produtivos, uma maior rentabilidade, e também à incorporação de novos mercados. Em decorrência dessa nova divisão territorial do trabalho verifica-se uma intensificação das interações espaciais e, conseqüentemente, uma densificação das redes geográficas, além de uma grande competitividade entre os lugares, conforme apontam SANTOS (2009) e Harvey (2004), para a atração de investimentos.

Inseridos nesse processo de reestruturação, destaca-se ainda a expansão de alguns segmentos econômicos, que se caracterizam pela produção de bens imateriais, fortemente marcados pela intangibilidade. Dentre esses novos segmentos emergentes e que ganham visibilidade econômica, têm-se as atividades relacionadas ao lazer e ao turismo. Muitos países e regiões procuraram dinamizar suas economias através do incentivo destas atividades, especialmente áreas deprimidas e dotadas de amenidades naturais que encontraram em tais segmentos econômicos uma possibilidade de participação e inserção na economia globalizada.

Nos anos oitenta do século passado, o Brasil vivenciou uma profunda crise econômica, com altas taxas inflacionárias e acentuada recessão econômica. Os efeitos dessa crise se fizeram sentir de forma aguda na Região Nordeste do país, de modo que governos de vários estados da Região tiveram que encontrar alternativas para a superação das dificuldades advindas daquele momento de retração da economia brasileira. Nesse contexto de reestruturação econômica, uma das atividades que começou a ser estimulada no Nordeste, visando à dinamização de sua economia deprimida, foi o turismo.

A implantação do Estado Neoliberal, que se seguiu ao longo dos anos noventa, implicou no desenvolvimento de políticas públicas de turismo, cuja finalidade era amenizar as debilidades regionais, no que se refere aos equipamentos turísticos e à infraestrutura. Como o nível de carência por obras de infraestrutura era elevado, verificou-se a seletividade espacial de tais investimentos, através da criação de alguns Polos Turísticos, quase todos concentrados na faixa litorânea da região⁴. Neste sentido, o poder público assumiu papel primordial no desenvolvimento do turismo regional.

O aparelhamento do território, por meio de tais políticas, possibilitou a atração de investimentos turísticos privados para o Nordeste brasileiro, desencadeando uma intensa dinamização do mercado imobiliário ao longo da zona costeira. Inserido nessa dinâmica, tem-se o litoral potiguar, que foi alvo de várias políticas públicas que objetivavam

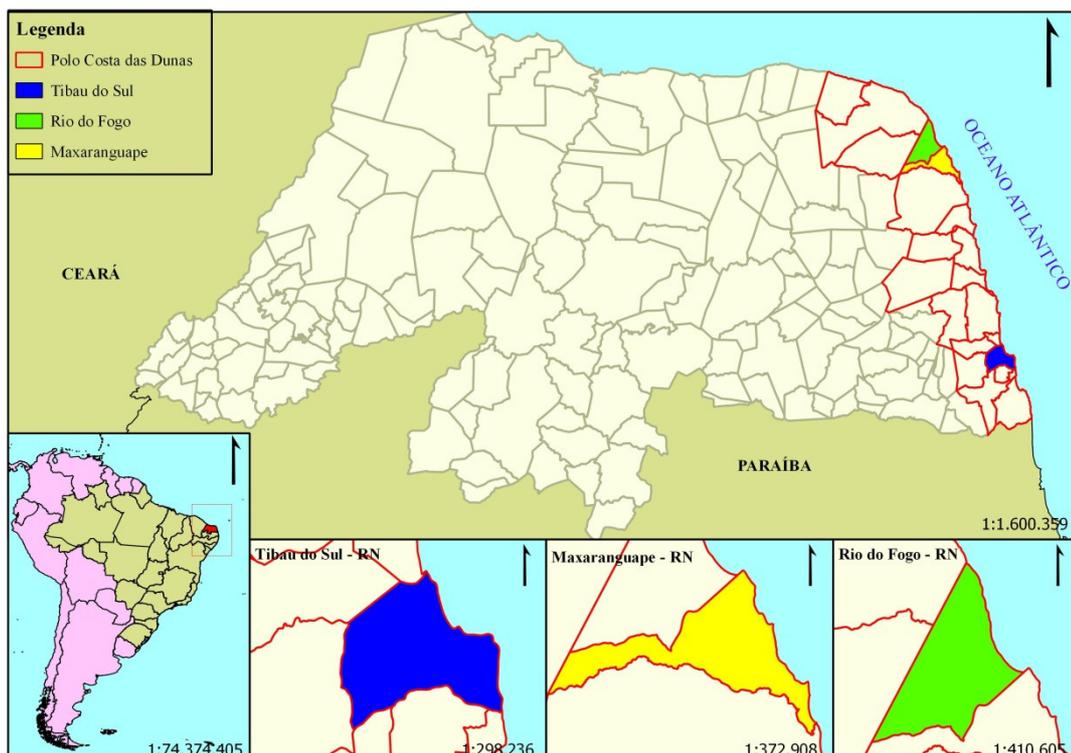
⁴ Com a Política de Regionalização do Turismo (PRT), no segundo governo do Presidente Lula da Silva, amplia-se consideravelmente os polos turísticos na Região Nordeste, assim como em todo o país. Em 2006, havia 68 regiões turísticas na Região Nordeste; em 2009 77 e, em 2013, esse número aumenta para 81, segundo o Mapa da Regionalização do Turismo – Mtur 2006, 2009 e 2013.

incrementar o turismo. Hoje esta atividade assume relevância no contexto da economia estadual.

Assim este trabalho será desenvolvido com o objetivo de contribuir para a discussão sobre o modo como se processou a dinâmica do turismo e suas implicações no mercado imobiliário no litoral potiguar, nesse contexto de reestruturação produtiva. Ou seja, visa discutir os efeitos do processo de reestruturação produtiva no Rio Grande do Norte a partir da análise da atividade turística e suas implicações na dinamização do mercado imobiliário no litoral potiguar.

O foco da análise será o comércio de imóveis, decorrente dos investimentos internacionais verificados a partir do ano 2000 e terá como recorte empírico três municípios litorâneos, inseridos no Polo Costa das Dunas: Tibau do Sul, Maxaranguape e Rio do Fogo. A opção por esses municípios justifica-se pelo fato de se destacarem na atração de investimentos internacionais, conforme informações obtidas em investigações preliminares⁵.

Mapa 1 – Localização da área de estudo.



Elaboração: Pedro Freitas

⁵ É importante ressaltar que Natal foi o município preferencial dos investidores internacionais no período enfocado neste trabalho e já existem algumas pesquisas abordando esta localidade, destacando-se a tese de doutorado de Silva (2010) e o artigo de Queiroz (2012), de modo que priorizamos outras áreas ainda não contempladas com estudos sobre este processo.

Com relação aos procedimentos metodológicos, a principal fonte de pesquisa foram os cartórios de imóveis dos municípios enfocados no presente estudo, através dos quais tivemos acesso a informações sobre a aquisição de terras por estrangeiros. A partir dos dados obtidos, foi possível identificar os principais investidores, sua nacionalidade, as tipologias de investimentos e o volume dos recursos investidos. O levantamento dos dados cartoriais foi realizado a partir do ano 2000, quando se intensificou a procura por terras pelos investidores internacionais. A exceção se deu com o município de Rio do Fogo, cujos dados registrados datam de 2004, uma vez que não há registros anteriores. Também foram obtidos dados na Secretaria de Turismo do Rio Grande do Norte (SETUR/RN), sobre a evolução do turismo no Estado, através dos anuários estatísticos. Por meio do IBGE, obtiveram-se alguns dados para uma breve caracterização socioeconômica dos municípios.

Políticas públicas e a expansão do turismo

Inserido no processo de mudanças que desencadeou a reestruturação produtiva, verifica-se a emergência de um novo paradigma de Estado – o Estado Neoliberal – cujo papel passa a ser redefinido de modo a viabilizar condições mais satisfatórias para a promoção das atividades produtivas. Muitas funções, que no contexto do Estado *Keynesiano* estavam sob a responsabilidade deste, passam, cada vez mais, para a esfera da iniciativa privada, especialmente suas funções enquanto provedor de serviços e equipamentos sociais para amplas camadas da população. O novo modelo de estado que se implanta assume, assim, como uma de suas principais tarefas equipar o território com a finalidade de atrair investimentos, o que implica capitalizar o território para, entre outras coisas, propiciar uma maior fluidez e competitividade aos agentes econômicos.

Nesse contexto de implantação do Estado Neoliberal é que são concebidas as políticas públicas de turismo para o conjunto do Nordeste brasileiro. Particularmente, no Rio Grande do Norte, tais políticas começam a ser implementadas a partir dos anos oitenta. Até então a atividade turística potiguar era incipiente e ainda não havia sido concebida e formatada uma destinação turística no âmbito estadual. Natal se constituía em um local de passagem de turistas, mas não era um destino turístico propriamente dito. A partir da implementação de políticas públicas, o turismo se consolida no litoral potiguar e se torna um dos principais vetores de urbanização da zona costeira.

Programa de Desenvolvimento do Turismo

Dando continuidade às políticas públicas de turismo, tem-se, em meados dos anos noventa, a implantação do Programa de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR/RN), em sua primeira fase, abrangendo seis municípios do Polo Costa das Dunas: Natal, Parnamirim, Nísia Floresta, Extremoz, Ceará Mirim e Tibau do Sul.

A concepção do referido Programa esteve alinhada com o modelo de Estado vigente, que procurava mobilizar investimentos para capitalizar e aparelhar o território, visando a atrair investimentos. Neste sentido, as políticas públicas de turismo viabilizadas no Estado

do Rio Grande do Norte se encaixam no modelo teórico proposto por Harvey, quando menciona que as ações do Estado, na perspectiva do estado neoliberal, “são ativamente intervencionistas na criação das infraestruturas necessárias ao clima de negócios” (2008, p. 82)

Tabela 1 – Investimentos, por componentes, dos recursos do PRODETUR I e II

COMPONENTES	PRODETUR I (1996-2002)		PRODETUR II (2005-2012)	
	Investimentos	%	Investimentos	%
Aeroporto	31.966.458,20	56	-	-
Estradas	12.461.079,25	22	4.770.574,44	16
Água e Saneamento	8.403.582,40	15	8.287.497,70	27
Planejamento Estratégico	-	-	6.298.377,78	21
Capacitação Profissional	-	-	4.783.056,33	16
Ampliação do Centro de Convenções	-	-	4.675.078,43	15
Proteção e Recursos Naturais	1.529.788,11	2	363.686,85	1,2
Gestão de Resíduos Sólidos	-	-	216.263,11	0,7
Gestão Turística e Administração e Fiscal	2.711.696,53	5	49.376,57	0,1
Não Identificado	-	-	831.037,37	3
Total	57.072.604,49	100	30.274.948,68	100

Fonte: Secretaria Estadual de Turismo do Rio Grande do Norte (SETUR/RN)

Foi com esta perspectiva que o PRODETUR foi idealizado e implementado, de modo que, em sua primeira fase, 78% de seus investimentos foram direcionados para possibilitar maior fluidez ao território: aeroporto (56%) e estradas (22%). Ocorreram ainda investimentos em saneamento (15%), gestão turística e administração municipal (5%) e proteção e recursos naturais (2%) (ver Tabela 1).

Outros indicadores do turismo no Rio Grande do Norte apresentaram significativo crescimento: entre 2001 e 2010, ocorreu um aumento de 51,5% no fluxo turístico global na Grande Natal e entre 2006 e 2010 a receita turística do Estado apresentou um crescimento

de 51,28% (SEMURB, 2012). Em 2005, o fluxo de turistas estrangeiros na Grande Natal chega a 20%, indicando o grau de internacionalização da atividade. No entanto, com a ocorrência da crise financeira internacional em 2008, verifica-se a partir daí uma retração do fluxo e dos investimentos internacionais (ver Tabela 2).

Tabela 2 – Fluxo de entrada de hóspedes domésticos e internacionais na Grande Natal

Ano	Brasileiros		Estrangeiros		Total
	N. ABS.	%	N. ABS.	%	
2001	291.095	86,86	44.021	13,14	335.116
2005	402.828	80,1	100.066	19,9	502.894
2010	554.158	91,75	49.797	8,25	603.955

Fonte: Rio Grande do Norte. SETUR (2006; 2011).

Após a conclusão da primeira fase do PRODETUR/RN, tem-se a continuidade dessa política com a implantação de sua segunda fase (2005-2013), englobando agora todos os municípios do Polo Costa das Dunas⁶. Os investimentos, embora seguindo a mesma tendência, priorizando obras de infraestrutura, passaram a diversificar-se, voltando-se também para a qualificação profissional e dos gestores na área do turismo. Nessa fase, os componentes que receberam maiores recursos foram: água e saneamento (27%), planejamento estratégico (21%), estradas (16%), capacitação profissional (16%) e o centro de convenções de Natal (15%) (ver Tabela 1).

Conforme estudo desenvolvido por Fonseca (2005) sobre as políticas públicas de turismo no Rio Grande do Norte, a implantação do PRODETUR privilegiou a construção de obras estruturais e possibilitou a chegada de cadeias de grupos internacionais atuantes no segmento turístico em Natal (grupo português Pestana, que implantou o Pestana Natal Beach Resort, o grupo espanhol *Serhs* em Natal, o grupo italiano *Dimenzione* que inaugurou o Hotel Esmeralda) e em Tibau do Sul (investimentos portugueses em hotéis e pousada de médio e pequeno porte).

É nesse contexto de expansão, consolidação e internacionalização do turismo potiguar que se dá a inserção de um novo agente que vai dinamizar o mercado imobiliário potiguar, com a chegada de grupos internacionais que passam a adquirir terras e construir imóveis em toda a faixa litorânea, conforme veremos a seguir.

⁶ Municípios englobados no Polo Costa das Dunas: [Arês](#), Baía Formosa, Canguaretama, Ceará-Mirim, Extremoz, Goianinha, Macaíba, Maxaranguape, Natal, [Nísia Floresta](#), Parnamirim, Pedra Grande, Pureza, Rio do Fogo, São Gonçalo do Amarante, São José do Mipibú, São Miguel do Gostoso, Senador Georgino Avelino, Tibau do Sul, Touros, Vila Flor.

Investimentos imobiliários internacionais

Conforme mencionado acima, a base empírica que respaldou a análise deste trabalho foram três municípios litorâneos, localizados na principal região turística do estado potiguar. O município de Tibau do Sul apresenta uma dinâmica bastante diferente dos outros dois municípios, Rio do Fogo e Maxaranguape. O primeiro município é uma destinação turística e foi selecionado pelo Programa de Regionalização do Turismo, desenvolvido pelo Ministério do Turismo, como um dos 65 municípios indutores do turismo no Brasil, enquanto os outros dois possuem alguns atrativos alvos de visitação turística.

Em números absolutos, os três municípios têm uma população com dimensões semelhantes, no entanto enquanto Tibau do Sul tem uma população urbana superior à rural, os outros dois municípios apresenta maior contingente populacional no campo. Tibau do Sul também apresentou um maior crescimento populacional na última década e um desenvolvimento mais satisfatório do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), conforme o último Censo (IBGE, 2010). Os melhores indicadores desse município estão relacionados ao desenvolvimento da atividade turística.

Tabela 3 - Evolução do PIB nos municípios pesquisados (R\$) – 2000 / 2010

Rio do Fogo							
2000 (Valores em milhões)				2010 (Valores em milhões)			
Indústria	Agropec.	Serviços	Total	Indústria	Agropec.	Serviços	Total*
1.276,00	1.214,00	10.632,00	13.495,00	4.907,00	R\$. 8.155	37.546,00	55.204,00
Maxaranguape							
2000 (Valores em milhões)				2010 (Valores em milhões)			
Indústria	Agropec.	Serviços	Total	Indústria	Agropec.	Serviços	Total*
1.248,00	1.231,00	10.832,00	14.085,00	4.221,00	7.169,00	37.790,00	53.453,00
Tibau do Sul							
2000 (Valores em milhões)				2010 (Valores em milhões)			
Indústria	Agropec.	Serviços	Total	Indústria	Agropec.	Serviços	Total*
1.434,00	1.163,00	10.553,00	13.952,00	12.940,00	8.074,00	52.534,00	80.660,00

* Os valores totais incluem os impostos.

Fonte: IBGE

Com relação ao Produto Interno Bruto (PIB), os três municípios tinham valores muito próximos no ano de 2000, no entanto, em 2010, os valores de Tibau do Sul se distanciam dos outros dois e este crescimento recai fortemente no segmento de serviços (Tabela 3). Novamente o turismo, atividade inserida no segmento de prestação de serviços, contribuiu para a melhoria do PIB deste município.

Desse modo, tem-se similitudes entre Maxaranguape e Rio do Fogo em termos de dinâmica e distribuição populacional, IDHM e evolução do PIB municipal, enquanto Tibau do

Sul se diferencia em função da dinamização e crescimento da função turística e da crescente produção imobiliária que ocorreu paralelamente à expansão dessa atividade.

Os investimentos internacionais e as transações imobiliárias

A expansão do turismo e seu processo de internacionalização deu visibilidade à Região Nordeste e valorizou o litoral, passando a atrair vários investidores interessados em imóveis, especialmente procedentes da Europa.

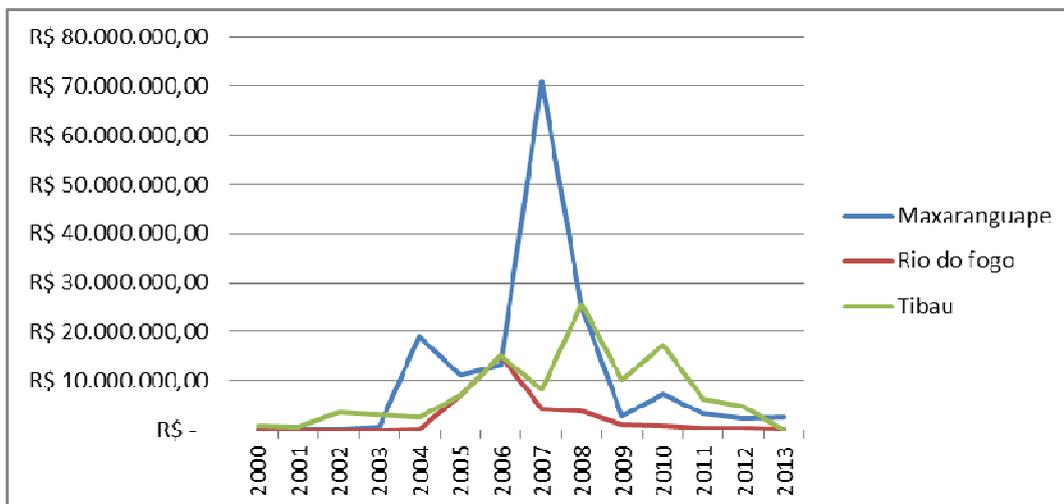
No Estado do Rio Grande do Norte, as políticas públicas visavam promover o turismo, mas, juntamente com o incremento dessa atividade, o mercado identificou novas possibilidades de negócios no segmento imobiliário, emergindo, dessa forma, um novo agente que vai possibilitar o surgimento de uma nova tipologia de empreendimento, denominado por Silva e Ferreira (2010) de “imobiliário turístico”. Para estes estudiosos, a dinâmica de produção do imobiliário-turístico está intimamente ligada à produção e valorização do território potiguar, na medida em que:

A espacialidade desse imóvel está apoiada nos elementos de valorização turística e apropriação de rendas de monopólio, embora se estabeleça por relacionamentos de propriedade na qual, por esse motivo, a renda fundiária está envolvida. Não é simplesmente a expansão da área urbana 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 (2012, p. 137).

Conforme estes autores, a expansão do imobiliário-turístico está subordinada à acumulação do capital global, atuando em diversas localidades onde se verificam potencialidades de investimentos, transformando a terra rural em urbana. Concluem, portanto, que é um fenômeno socioespacial.

Apesar das diferenças encontradas, tal como foi abordado acima, os três municípios receberam vários investimentos internacionais ao longo da última década, cujo auge foi em torno do período 2005 - 2008. Entre os anos de 2000 e 2013, Maxaranguape comercializou um maior volume de recursos (R\$ 156.216.505,00), enquanto Tibau do Sul realizou um maior número de transações (828) (ver Gráfico 4 e Tabela 6).

Gráfico 3 – Evolução dos valores investidos – 2000/2013



Fonte: Pesquisa de campo.

Tabela 6 - Total de transações e investimentos internacionais - 2000 / 2013

Ano	Tibal do Sul		Maxaranguape		Rio do Fogo	
	Transações	Invest. (R\$)	Transações	Invest.(R\$)	Transações	Invest. (R\$)
2000	20	784.566,00	1	40.000,00	-	-
2001	12	612.761,34	5	117.000,00	-	-
2002	50	3.603.833,00	2	140.000,00	-	-
2003	35	3.027.915,47	22	644.600,00	-	-
2004	51	2.631.650,47	79	18.926.774,00	1	100.000,00
2005	97	7.009.148,33	208	9.199.474,00	59	6.920.500,00
2006	102	15.136.316,00	51	13.021.433,00	114	14.962.260,00
2007	63	8.174.038,00	107	70.888.000,00	64	4.267.115,00
2008	121	25.535.219,00	70	24.929.766,00	34	3.767.500,00
2009	70	10.218.337,00	14	2.848.004,00	13	1.215.700,00
2010	97	17.252.777,00	66	7.233.477,00	8	854.500,00
2011	61	6.293.372,00	17	3.266.977,00	2	343.000,00
2012	49	4.886.500,00	7	2.432.000,00	5	473.000,00
2013	-	-	9	2.529.000,00	3	232.000,00
Totais	828	90.030.117,61	658	156.216.505,00	303	33.135.575,00

Fonte: Pesquisa de campo.

Com relação à procedência dos investimentos, destacam-se os oriundos da Espanha, aparecendo entre os principais investidores nos três municípios. Os portugueses aparecem

como maiores investidores em Tibau do Sul e Rio do Fogo. Destacam-se ainda os recursos procedentes da Noruega e da Itália (ver Tabela 7).

Tabela 7 - Principais investimentos internacionais, por nacionalidade - 2000 / 2013

Tibau do Sul		Maxaranguape		Rio do Fogo	
Origem do capital	Valor (R\$)	Origem do capital	Valor (R\$)	Origem do capital	Valor (R\$)
Portugal	35.654.034,65	Espanha	71.198.633,00	Portugal	9.560.815,00
Espanha	26.893.819,60	Itália	24.278.000,00	Noruega	7.961.260,00
Itália	11.925.600,00	Noruega	20.863.237,00	Espanha	4.816.000,00
Outros	31.545.818,07	Outros	13.451.589,00	Outros	2.672.000,00

Fonte: Pesquisa de campo.

Quanto à tipologia dos investimentos, destaca-se a aquisição de “terras” pelos estrangeiros nos três municípios estudados. Do total comercializado ao longo da última década, 68,7% das transações efetuadas foram referentes a terras: representando 81% das transações em Maxaranguape, 62% em Tibau do Sul e 59% em Rio do Fogo. Também ocorreu a comercialização de “casas, apartamentos e chalés”, que constituem segundas residências⁷, representando 29% dos negócios efetuados pelos estrangeiros nos municípios enfocados. Apesar de aparecem em Tibau do Sul, os “equipamentos turísticos” tradicionais não possuem expressão, de modo que não se constituem no alvo preferencial dos investimentos internacionais no período analisado, mesmo nesta destinação turística (ver Tabela 8).

Tabela 8 - Tipologia de investimentos comercializados - 2000 / 2013⁸

Tipologia	Tibau do Sul		Maxaranguape		Rio do Fogo		Total
	Transações	%	Transações	%	Transações	%	
Terrenos	544	62	569	81	183	59	1296
Casa	133	15	26	3,5	45	16,4	204
Chalé	46	6	103	14	48	14,5	197
Apartamento	114	13	1	0,1	31	10	146
Equipamentos Turísticos	5	0,5	0	0	0	0	5

⁷ No Brasil, as segundas residências também são popularmente denominadas de “casa de praia”, “casa de veraneio”, “chácara”, “sítio”, “casa de campo”, “rancho” “granja”, entre outros menos conhecidos. Em outros países, a residência secundária também assume diversas denominações. Nos censos do IBGE, esta categoria de imóvel é classificada como Domicílio de Uso Ocasional (DUO).

⁸ A diferença do total de transações entre a Tabela 6 e Tabela 8, ocorre em razão de alguns terrenos urbanos conterem condomínios, os quais contêm diversas casas, o que altera a contabilização das tipologias, diferenciando-se assim a totalização das transações.

Outros	24	3,5	8	1,4	6	0,1	38
Total	866	100%	707	100%	313	100%	1886

Fonte: Pesquisa de campo.

Em Tibau do Sul, foi onde ocorreu o maior número de investimentos internacionais na categoria segunda residência (293 unidades), representando 34% do total das transações, enquanto em Maxaranguape foram comercializadas 130 unidades e Rio do Fogo 124, respectivamente, 18% e 39% do total comercializado (ver Tabela 8). Os estrangeiros, preferencialmente, procuram adquirir essa tipologia de imóveis em condomínios fechados.

No período analisado, foram identificados no cartório o registro de 29 condomínios em Tibau do Sul, sendo 9 efetuados por investidores externos: 3 procedentes da Espanha, 3 de Portugal, 2 da Itália e 1 da Noruega. Entre os demais condomínios encontrados no município, 16 foram empreendimentos realizados por brasileiros e quatro não tiveram a procedência dos investidores identificada.

Em pesquisa de campo realizada em 2012, foram levantados 7 condomínios em funcionamento ou em implantação no município de Maxaranguape e 3 condomínios em funcionamento em Rio do Fogo. Os condomínios construídos pelos investidores estrangeiros visavam a uma demanda externa, destinados a um público de sua própria nacionalidade ou mesmo de outros países. Em Rio do Fogo, por exemplo, os portugueses construíram 3 empreendimentos (Praia de Zumbi, Recanto do Zumbi e Zumbi Beach), totalizando 80 unidades construídas, todas destinadas ao público da Noruega (FONSECA, SILVA, 2012).

Na última década, embora tenha se verificado um aumento significativo dos imóveis destinados às segundas residências em todo o Polo Costa das Dunas, chama atenção o crescimento de cerca de 280% dessa tipologia de imóvel em Tibau do Sul e de 102% em Rio do Fogo (ver Tabela 9). Seu crescimento, em grande parte, está relacionado aos investimentos internacionais e a procura dos mesmos por uma demanda procedente do exterior. Neste período, os condomínios fechados construídos em Tibau do Sul por empresas brasileiras tinham como público preferencial a demanda internacional.

Tabela 9 – Crescimento dos domicílios de uso ocasional – 1991/2000/2010

Municípios	1991	2000	2010	91-00 (%)	00-10 (%)
Tibau do Sul	168	243	923	44,6	279,83
Rio do Fogo*	-	471	954	100	102,54
Maxaranguape	841	980	1.423	16,5	45,2
Total do PCD	8919	16451	31141	84,44	89,29

*Município emancipado em 1997, oriundo do município de Maxaranguape.

Fonte: IBGE (1991; 2000; 2010)

Analisando o significado da expansão das segundas residências Fonseca e Lima (2012) observam que, na atualidade, tais imóveis assumiram uma dupla funcionalidade para seus

proprietários: 1- um local de descanso e lazer para seu próprio desfrute e de seus familiares; 2- um investimento rentável que pode ser administrado por ele mesmo ou por uma empresa especializada. Segundo as autoras, este segundo aspecto constitui o principal fator para a compreensão da expansão recente do fenômeno da segunda residência em vários países, inclusive no Brasil. Na última década, segundo o IBGE, ocorreu um crescimento de 74% dos domicílios de uso ocasional no Nordeste brasileiro, indicando a relevância que esse fenômeno assume no contexto regional⁹. Em números absolutos está atrás apenas da Região Sudeste.

Considerações finais

A reestruturação produtiva materializa-se espacialmente através da reestruturação do território, redefinindo seus usos e propiciando uma nova reconfiguração espacial. No que se refere ao território potiguar, observa-se, a partir dos anos de 1970, a emergência de novas atividades econômicas, dentre as quais se destaca o turismo, que passa a ser estimulado a partir de políticas governamentais. O litoral oriental potiguar – o Polo Costa das Dunas – assume novos usos com a expansão de atividades voltadas para o lazer e para o turismo.

Essa ocupação desencadeou um processo de urbanização linear e fragmentada ao longo da linha litorânea e tem sido o principal indutor da metropolização em curso verificada em Natal e municípios adjacentes, a partir da década de 1990. O processo intensificou-se no início do século atual com os investimentos internacionais na produção de bens imobiliários.

Neste sentido, a análise da realidade potiguar e das políticas de turismo, implantadas no contexto da reestruturação produtiva, reafirma o compromisso do Estado no sentido de implantar uma infraestrutura para a atração de investimentos. A promoção turística do litoral potiguar viabilizou a atração de investimentos (nacionais e internacionais) destinados ao lazer. Tibau do Sul, por exemplo, que ganhou visibilidade turística internacional, passou a ser priorizado para dotação de recursos públicos e obras de infraestrutura.

O transbordamento do processo em direção ao litoral norte implicou na emergência de uma intensa dinâmica imobiliária nos municípios de Maxaranguape e Rio do Fogo. O baixo valor das terras e das edificações, comparativamente ao mercado europeu, além da ausência de problemas relacionados à segurança, constituíram os principais fatores que explicam a atração de tais investidores, que passam a ver novas oportunidades de negócios, com altas taxas de lucratividade, em áreas tropicais, até então, periféricas do sistema econômico.

Dessa forma, a reestruturação produtiva e o conseqüente “ajuste espacial”, conforme aponta Harvey, propiciaram a inserção mais efetiva de áreas marginais, localizadas no litoral potiguar, no mercado globalizado por meio de atividades ligadas ao turismo e ao lazer.

No entanto, essa promoção acabou por atrair também empresários e investidores interessados em adquirir terras. Das transações realizadas no período enfocado neste

⁹ Nas demais regiões do Brasil, esta categoria de domicílios também apresentou crescimento entre 2000-2010: Sudeste (35%), Sul (35%), Centro Oeste (62%), Norte (72%). O conjunto do Brasil apresentou crescimento de 46% (IBGE, 2000; 2010).

estudo, verifica-se que corporações internacionais procuraram comprar imóveis, cujo uso não está diretamente voltado para o lazer e nem para o turismo. Portanto, o turismo desencadeou novos processos cujo resultado ainda veremos num futuro próximo.

Referências

CAVALCANTI, Keila Brandão. - *Estado e política de turismo. A Via Costeira de Natal*. Dissertação (Mestrado). CCSA/UFRN, Natal, 1993.

FONSECA, Maria Aparecida Pontes. *Espaço, políticas de turismo e competitividade*. Natal: EDUFRN, 2005.

_____; LIMA, Renata Mayara Moreira - Segunda residência: Conceito, características e significados. In FONSECA, Maria Aparecida Pontes (Org.). *Segunda residência, lazer e turismo*. Natal: EDUFRN, 2012, p.11-18.

_____; SILVA, Kelson de Oliveira. Origem e evolução das segundas residências no Polo Costa das Dunas. In FONSECA, Maria Aparecida Pontes (Org.). *Segunda residência, lazer e turismo*. Natal:EDUFRN, 2012, p.95-126.

IBGE. *Sinopse preliminar do censo demográfico – 2000*
www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/sinopse_preliminar/censo2000sinopse.pdf

_____. *Sinopse preliminar do censo demográfico – 2010*
www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/default_sinopse.shtm

HARVEY, David. *O novo imperialismo*. 5 ed. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

_____. *O neoliberalismo*. História e implicações. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

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

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

QUEIROZ, Luiz Alessandro Pinheiro Câmara. Do turismo imobiliário à financeirização do mercado. Oscilações da produção imobiliária em Natal/RN – 2000 a 2010. In *Anais da 12ª Conferencia Internacional da LARES*. São Paulo, 2012.

RIO GRANDE DO NORTE. Secretaria Estadual de Turismo do Rio Grande do Norte - SETUR. *Indicadores do turismo do Rio Grande do Norte 2001/2005*. Natal, 2006.

_____. *Indicadores do turismo do Rio Grande do Norte 2006/2011*. Natal, 2011.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço: espaço e tempo, razão e emoção*. 4 ed. São Paulo: EDUSP, 2009.

SEMURB - Secretária Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. *Anuário Estatístico 2011-2012*. Natal/RN, 2012.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva. *O Litoral e a metrópole: dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na Região Metropolitana de Natal-RN*. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.

_____; FERREIRA, Ângela Lúcia. Imobiliário-turístico no litoral nordestino: investimentos estrangeiros e impactos locais nas praias potiguaras. In: FONSECA, Maria Aparecida Pontes. (Org.). *Segunda residência, lazer e turismo*. Natal: EDUFRN, 2012. p. 127-156.

SOJA, Edward. *Geografias Pós-Modernas*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1993.