

# Políticas públicas de turismo, investimentos imobiliários internacionais e transformações espaciais: análise de um município da região metropolitana de Natal (RN)

**Wagner Fernandes Costa<sup>1</sup>**

**Maria Aparecida Pontes da Fonseca<sup>2</sup>**

**Resumo:** O objetivo do trabalho é analisar as transformações espaciais no litoral de Ceará-Mirim/RN decorrentes da expansão do turismo internacional e do correspondente crescimento dos investimentos imobiliários por estrangeiros. De forma exploratória e descritiva, com tratamento qualitativo, realizou-se análise de conteúdo fichas de matrículas de imóveis comercializados entre 2000 e 2015 no cartório municipal; análise em sítios eletrônicos de empresas que comercializam os imóveis; bem como pesquisa de campo com registro fotográfico em empreendimentos de destaque. Compreendendo uma relação entre a elevação do fluxo turístico proporcionada por políticas públicas de turismo no contexto da reestruturação produtiva e o surgimento de novas tipologias de imóveis no litoral do Rio Grande do Norte, constata-se o crescimento de imobiliário com padrões internacionais de produção e consumo, diferentemente do observado em período anterior. Os investimentos concentram-se na praia de Muriú, em forma de lotes abertos e fechados, cujos consumidores são prioritariamente europeus. A proximidade de equipamentos de acessos (aeroporto e estradas) e atrativos turísticos são vantagens locais que se combina com os itens de lazer presentes nos imóveis constituindo um quadro de reordenamento do espaço litorâneo do município com a inserção de novos atores, novas formas e novos conteúdos.

**Palavras-chave:** Reestruturação produtiva; Políticas públicas; Turismo; Imobiliário-turístico; Ceará-Mirim/RN.

## 1 Introdução

O incentivo do turismo na região Nordeste expressa o esforço em dotar esta região de maior dinâmica econômica. Através de um processo de reestruturação produtiva revela-se uma tentativa de manutenção da reprodução capitalista, utilizando sua capacidade de mobilidade na busca das melhores condições de lucro. Ou seja, expressa o desejo do capital em expandir suas fronteiras e captar novos mercados (Soja, 1993). Somem-se a tal estratégia, as novas formas de atuação do Estado neoliberal. O Estado assume o ônus das medidas não lucrativas, mas essenciais para os investimentos privados, ou seja, estabelece-se um movimento de alinhamento dos investimentos públicos com os interesses do capital privado (Harvey, 2008). São nesses termos gerais que a partir da década de 90, os governos federal e estadual, em parceria com bancos internacionais, protagonizaram ações que repercutiram severamente sobre o espaço litorâneo nordestino. Tais

---

<sup>1</sup> Bacharel em Turismo (UFRN). Licenciado em Geografia (UFRN). Mestrando em Turismo/PPGTUR – UFRN. Membro do Grupo Interdisciplinar de Pesquisa Turismo e Sociedade. Professor EBTT do IFRN. <http://lattes.cnpq.br/3664588124180349>. E-mail: wagnerfcosta@hotmail.com

<sup>2</sup> Geógrafa. Profa. Dra. do Departamento de Geografia/UFRN. Líder do Grupo Interdisciplinar de Pesquisa Turismo e Sociedade. <http://lattes.cnpq.br/4606530449881824>. E-mail: mariapontes@ufrnet.br

ações voltam-se para o fomento da atividade turística e foram decisivas para conectar a região aos centros turísticos emissores internacionais, além de estruturar o espaço litorâneo da Região para atender a nova demanda de visitantes (Cruz, 2000; Dantas, 2010a; Fonseca, 2005; Fonseca, Santos Junior, & Nunes, 2016).

Por outro lado, segmento imobiliário percebe na presença do consumidor estrangeiro uma oportunidade de expandir seus negócios, até então restritos ao mercado de moradias local. O circuito de produção, promoção, comercialização e consumo turístico passam a ser utilizado como oportunidade de negócios imobiliários. A construção civil e o turismo são apontados como atividades conexas, ou seja, o mercado imobiliário também se desenvolve a partir de uma demanda turística, como explica Gaja I Díaz (2008) ao analisar o fenômeno na Espanha. No Nordeste Brasileiro, o que se apresenta, após a consolidação da fase I do PRODETUR/NE, é o imbricamento entre o setor turístico e o mercado imobiliário, ou seja, a crescente incorporação imobiliária e a valorização turística para resultar no imobiliário-turístico (Ferreira & Silva, 2010). Esta associação é apontada como uma forma de reestruturação de ambos os segmentos, agora ligados a uma demanda de clientes estrangeiros. A ação do capital imobiliário-turístico volta-se para a implantação de empreendimentos fechados, que podem apresentar formatação de condomínios-clubes dotados de chalés ou apartamentos, loteamentos fechados para construção de casas, simples parcelamento do solo, entre outros.

Reconhecendo a dinâmica dos investimentos imobiliários associados ao turismo, os questionamentos se voltam para o resultado desse processo na configuração espacial do litoral leste potiguar. O recorte espacial desta pesquisa foi o município de Ceará-Mirim, localizado a 28 km da capital, o maior dentre os integrantes da Região Metropolitana que abriga em seus 724,4 Km<sup>2</sup> área as praias de Muriú, Porto-Mirim e Jacumã. Os investimentos imobiliários considerados são aqueles efetivados a partir do ano 2000, quando se tem consolidada a maior parte das ações previstas no PRODETUR I. Assim, o objetivo é analisar as transformações espaciais no litoral de Ceará-Mirim/RN decorrentes da expansão do turismo internacional e o crescimento dos investimentos imobiliários por estrangeiros.

A pesquisa é exploratória e descritiva com tratamento de natureza qualitativa. Os instrumentos metodológicos de coleta de dados utilizados foram: pesquisa documental no cartório de registros do município, através da análise 11.580 fichas de matrículas de imóveis, das quais foram identificadas 598 transações (compra e venda) imobiliárias envolvendo estrangeiros que fornecem a localização, a característica, magnitude e a origem dos investimentos transacionados de 2000 a 2015; Análise de material promocional disponibilizada ao mercado imobiliário em sítios eletrônicos de domínio das empresas responsáveis pela comercialização dos imóveis que trazem informações relevantes acerca do perfil dos empreendimentos e seus consumidores; bem com pesquisa de campo para observação direta sistemática nos empreendimentos levantados nos cartórios com maior frequência e magnitude de investimentos.

As seções que seguem procuram, em um primeiro momento, elucidar o conceito de reestruturação produtiva e sua conexão com as ações públicas para dotar o espaço metropolitano de Natal de maior fluidez. Posteriormente, discute-se a natureza do imobiliário-turístico enquanto o resultado da entrada de investidores e consumidores estrangeiros provenientes do mercado turístico internacional. Por fim, são expostos os reflexos destes investimentos na organização espacial do Município de Ceará-Mirim/RN.

## **2 As ações públicas na estruturação do espaço turístico potiguar**

Os anos posteriores a 1970 são marcados pela crise capitalista mundial assentado no sistema de produção em massa, evidenciando-se o esgotamento do modelo industrial adotado até então. Este é o momento em se vê novas estratégias de reprodução capitalista, e o termo “reestruturação produtiva” é aplicado a este novo momento (Soja, 1993). É preciso reavaliar o que, e como se produz, afinal, como coloca Lencione (2003, p.1), o adjetivo ‘produtiva’, “indica que se está falando da produção como elemento determinante da reestruturação”.

Dentre os fatores que desencadeiam a reestruturação destaca-se o esforço de manutenção da reprodução capitalista, utilizando sua capacidade de mobilidade na busca das melhores condições de lucro. O conjunto das estratégias adotadas divide-se em intensificação, através da incorporação de novas esferas produtivas e geração de novas necessidades consumo, por exemplo; e em extensificação, através, por exemplo, da captação de novos mercados e a expansão as fontes de mão-de-obra e insumos (Soja, 1993, p. 223).

O resultado das estratégias adotadas corresponde à constituição de um capital cada vez mais global, que explora o mercado de bens, finanças, consumo e trabalho igualmente global com menores restrições territoriais. Este movimento pode ser percebido de forma mais evidente nos países em desenvolvimento que passam a absorver o discurso das vantagens proporcionadas pela entrada do capital internacional em suas economias.

Ocorre também a intensificação da convergência entre os investimentos públicos e o interesse dos investidores privados internacionais. Para compreender este fenômeno, deve-se atentar para as novas formas de atuação do Estado, que é convidado a assumir no processo de reestruturação. Desta forma, no Brasil, a dinâmica de reestruturação em curso, acentua-se nos anos 90 com a adoção da política neoliberal.

No discurso neoliberal, a competição entre indivíduos, empresas e territórios, bem como a mobilidade do capital são virtudes primordiais e as barreiras a estes entraves devem ser superadas. Acontece que, para o sistema funcione a contento, é o Estado que deve assegurar que as instituições de mercado e o comércio atuem lucrativamente. Dentre as principais estratégias, tem-se a adoção da ideia que, deve-se passar à iniciativa privada os setores econômicos mais dinâmicos, cabendo ao Estado, a missão de reorganizar e criar arranjos institucionais que melhore a competitividade. Assim, uma de suas funções é permitir a abertura de mercados e reduzir barreiras ao movimento de mercadorias e capital (Harvey, 2008).

É a partir do início da década de 90 que a atividade turística no Rio Grande do Norte apresenta mais claramente os contornos característicos de ambos os processos, ou seja, da reestruturação produtiva, e da política neoliberal em tela. Trata-se, para o primeiro, da gradual entrada de grupos de investidores estrangeiros, que buscam atuar como promotores turísticos nos mais diversos ramos, como agenciamento, alimentação, hospedagem e produção imobiliária; e para o segundo, de investimentos públicos, sistematizados através de ações e objetos (políticas e infraestrutura), que permitiram a entrada de grupos internacionais na produção turística do estado.

Em pesquisa recente Fonseca, Santos Junior e Nunes (2016) sistematizam dados sobre os recursos destinados ao Rio Grande do Norte através do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR/NE. Constatou-se que em suas duas fases (1996-2002 e 2005-2012), o Programa destinou aos municípios turísticos ou com potencial, o valor de U\$ 87.347.553,17 dos quais se destacam os investimentos para facilitar a mobilidade, tais com aeroporto e estradas.

Entre os anos de 1996 e 2002, o valor investido foi de aproximadamente U\$ 57 milhões destinados às ações de desenvolvimento institucional, aeroporto e obras múltiplas (manejo ambiental, saneamento, pavimentação e estradas). Deste valor, 56% dos recursos foram investidos em reforma e ampliação do Aeroporto Augusto Severo, modernizando o padrão de serviços como condição fundamental para receber os voos oriundos de outros países. Como aponta Dantas (2010), fluxo direcionado para as capitais nordestinas é fortemente dependente do transporte aéreo, cuja abertura do mercado turístico internacional está atrelada à constituição de aparato capaz de viabilizar os fluxos a longa distância. Outros 21% dos recursos financeiros foram destinados à malha rodoviária dos municípios integrantes, totalizando 88 km de estradas construídas ou reformadas.

Ao analisar a prioridade do programa sobre aeroportos e estradas, Dantas (2010a, pg. 40) observa:

“A racionalidade determinante da produção de espaço da circulação, fundamentado na construção de aeroportos associados às vias litorâneas, os primeiros especializados na recepção de fluxos turísticos e as segundas garantidoras da distribuição desses fluxos nos espaços litorâneos”.

Entre os anos de 2002 e 2013 na segunda fase do PRODETUR/NE foram destinados ao estado do Rio Grande do Norte, pouco mais de U\$ 30 milhões. De natureza mais diversificada em sua aplicação, os componentes privilegiados foram: água e saneamento (27%), planejamento estratégico (21%), estradas (16%), capacitação profissional (16%) e o centro de convenções de Natal (15%) (Fonseca, Santos Junior, & Nunes, 2016). Apesar da prioridade dada a outros componentes, a orientação do PRODETUR II assemelha-se com a fase anterior, no que concerne ao papel que cabe ao Estado no contexto Neoliberal.

Entre os anos de 2011 e 2014 a segunda edição do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC-2) também repercute de forma acentuada sobre a estrutura espacial do Rio Grande do Norte. O impacto se dá, principalmente, através da construção de um novo aeroporto no município de São Gonçalo do Amarante, situado ao norte de Natal. Este aeroporto possibilita a ampliação das operações de passageiros e cargas para o estado, ao mesmo tempo em que passa a favorecer o deslocamento de visitantes para as cidades que estão situadas ao norte de Natal, como por exemplo, Ceará-Mirim.

Compreende-se, portanto, que acesso e integração são prerrogativas para a melhoria do fluxo de pessoas. As ações desenvolvidas pelo PRODETUR I, PRODETUR II e PAC-2 no Rio Grande do Norte priorizaram recursos a este fim, refletindo diretamente no aumento do fluxo de turistas estrangeiros, que será também um novo consumidor imobiliários no Rio Grande do Norte com se verá a diante.

### **3. O turismo e a reestruturação do setor imobiliário**

O uso das aquisições imobiliárias realizada por estrangeiros que chegam ao nordeste tem sido comumente chamado de turismo residencial, turismo de segunda residência, turismo imobiliário, ou formas congêneres. Esta relação direta entre a segunda residência e a prática turística tem gerado a necessidade de conhecer melhor a dinâmica que envolve tais fenômenos.

O turista convencional tem seus interesses voltados para a experiência turística dos lugares, que se expressa em forma de consumo de serviços de alimentação, hospedagem, passeios, compra de souvenirs, entre outros. Tais serviços apoiam-se na mobilidade limitada e na passagem efêmera

pelas cidades visitadas. Os interesses dos turistas podem ser os mais variados, e cabe aos destinos adequar sua oferta (diversidade de serviços disponíveis) ao perfil de clientes que busca alcançar.

Para Fonseca e Lima (2012), enquanto proprietário de um imóvel de segunda residência, um sujeito não pode ser considerado turista, pois o tipo de relação estabelecida, pelo fato dele ser o proprietário envolve preocupações que não se restringe ao consumo imediato do espaço. A possibilidade de considerar um imóvel de segunda residência como um alojamento turístico acontece quando o este é inserido no mercado de hospedagem e passa a constituir fonte de renda. Por isso, à de se considerar que a aquisição de um segundo imóvel realizada por estrangeiros aproxima-se, também a outras finalidades além da prática turística. As possibilidades versam sobre a aquisição de um espaço privilegiado para o lazer familiar, como um negócio no segmento de hospedagem (em que o usuário não é também proprietário), ou mesmo como um investimento no segmento no imobiliário.

O poder aquisitivo, quando comparado ao mercado local, despertou no setor imobiliário um alto interesse, fazendo-o expandir suas atividades para além do mercado de moradias local, passando a atender uma demanda de clientes estrangeiros. Para Ferreira e Silva (2010) nas regiões metropolitanas do Nordeste passa a haver um imbricamento entre o setor de turismo e o mercado imobiliário, ou seja, a crescente incorporação imobiliária e a valorização turística para resultar no imobiliário-turístico.

Assim, no contexto da reestruturação produtiva e no desencadeamento das políticas públicas de incentivo aos fluxos internacionais, novos interesses emergem entre os visitantes que se destinam à região. Agora mais ligados ao consumo das áreas litorâneas distantes dos centros urbanos, integradas por vias de acesso, e valorizadas como balneários de lazer.

Por outro lado, o segmento imobiliário, que tinha as bases de sua acumulação concentradas nas capitais, prioritariamente em forma de oferta de unidades habitacionais e complementarmente em shoppings e hotéis, não passa despercebido por essa dinâmica. Ocorre uma reestruturação do setor com base em três movimentos principais expostos pelos autores: 1) Por uma atuação numa escala de produção que extrapola os limites intraurbanos, e passam a englobar toda a linha de praia estadual devido à requisição de terras disponíveis compatíveis com a tipologia dos imóveis; 2) Pela mudança da origem dos seus clientes, assim, o setor desprende-se dos instrumentos de financiamento com base na renda local, refletindo num mais rápido retorno do capital investido; 3) Pelo redirecionamento das atenções dos agentes, voltando-se à produção de imóveis de interesses de grupos identificados como possíveis investidores, que associam segundas residências e empreendimentos de hospedagem convencional (Ferreira & Silva, 2010).

Da associação do setor imobiliário e do setor turístico emergem novas tipologias de investimentos imobiliários, revestidos de função turística e de lazer. As formas resultantes correspondem a um misto de equipamento tipo clubes, alojamento turístico, segunda residência e loteamentos. A ação do capital imobiliário-turístico está assim voltada para a implantação de hotéis, resorts, flats, condomínios fechados, parcelamento do solo ou para atividades similares.

As bases para um processo de ocupação do litoral do Rio Grande do Norte tipificada no modelo do imobiliário-turístico estavam, portanto, lançadas no início dos anos 2000. Este movimento já havia iniciado nos municípios do litoral oriental ao sul de Natal desde os anos 90, porém com o final do processo de estruturação dos acessos aéreos e rodoviários citados, desencadeia-se um fluxo de investimentos e a conseqüente urbanização para o litoral oriental ao norte de Natal.

Fonseca (2007) constatou que ao final das ações do PRODETUR I, em meados do ano 2000, os investimentos imobiliários se complexificam e se espacializam de forma muito peculiar no litoral ao

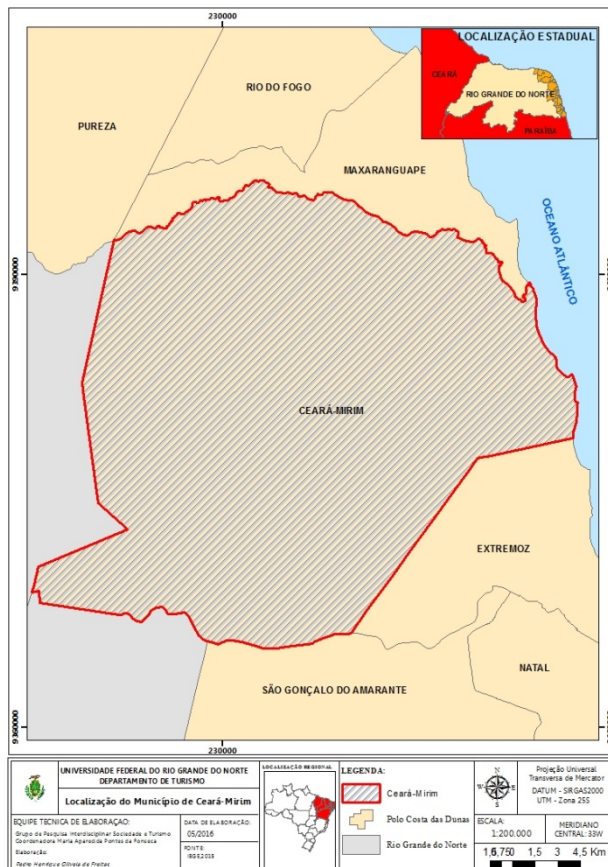


norte de Natal, concentrando, nos municípios de Touros, Rio do Fogo, Maxaranguape e Ceará-Mirim, mais de 70% dos investimentos imobiliários internacionais no ano de 2006. Nesta porção do litoral, verifica-se uma tendência de investimentos fomentada, principalmente, pela disponibilidade de terras ainda a baixos preços.

#### 4. A expressão dos investimentos imobiliários internacionais no município de Ceará-Mirim (RN)

A inserção do município no mercado turístico do estado ocorre, assim com os demais integrantes da RMN, à margem da capital do estado, tendo seus recursos naturais de praias, dunas e lagoas como integrantes da oferta turística de Natal, ou seja, ainda é comum ver o visitante hospedado em Natal, dirigir-se às praias deste município em busca do contato com tais recursos, que se mantêm, em certa medida, conservados de agentes poluidores e integrados ao ecossistema dunar. Dentre esses lugares turísticos visitados destacam-se as praias de Porto Mirim, Muriú, Jacumã e a Lagoa de Jacumã.

**Figura 3 – Localização de Ceará-Mirim (RN)**



Elaboração: Pedro Freitas

Esta circulação de turistas foi facilitada através das ações previstas no PRODETUR I, em que o município recebeu 3,07% do orçamento previsto, correspondendo a R\$ 1.753.522,70 dos recursos destinados ao Rio Grande do Norte. Atente-se para o fato de que o município não se caracteriza

como um destino turístico, mas como uma localidade que complementa a capital como destino principal, possuindo recursos naturais que compõem o produto de sol e mar a qual Natal explora como atrativos. Na utilização dos recursos, destaque-se as rodovias de ligação entre a Praia de Pitangui (Extremoz) e Jacumã (Ceará-Mirim) e a rodovia de ligação entre a BR 101 e a Praia de Muriú (Ceará-Mirim).

Sobre as transações imobiliárias verificadas no período (Tabela 1), identificou-se que de um total de 510 aquisições, o maior número corresponde à compra de lotes, 459 aquisições, o que representa 90% da amostra coletada. A disponibilidade de terras destinada a novos empreendimentos estimula a abertura de loteamentos, e o conduz a posição de maior volume de negócios.

**Tabela 1 - Tipologia dos imóveis adquiridos por estrangeiros em Ceará-Mirim entre 2000 e 2015**

Tipo	Quantidade	%
Prédios	2	0,38
Casas	4	0,75
Chalés/Apartamentos	14	2,75
Terrenos	31	6,12
Lotes	459	90
Total	510	100

Fonte: Pesquisa de Campo (2015)

A análise dos dados também chama à atenção para a concentração dos investimentos na Praia de Muriú (Tabela 2) situada mais distante de Natal. Para compreender este fato recorre-se, primeiramente, ao estudo de Fonseca e Silva (2012) ao analisarem o processo evolutivo das segundas residências no litoral leste potiguar. Os autores inserem o município no que foi chamada de terceira fase de expansão, ocorrido entre os anos de 1970 e 2000, que tem como característica a incorporação de áreas litorâneas adjacentes a Natal, bem como uma produção de imóveis destinados, prioritariamente, ao público residente no estado. Este período não é analisado nesta pesquisa, mas fornece indícios da dinâmica de ocupação das praias do município. O que se apreende é que, no tocante às transações de imóveis situados na faixa litorânea de Ceará-Mirim, por um processo gradual de ocupação das terras disponíveis, quanto mais distante de Natal maior o volume de negociações realizadas.

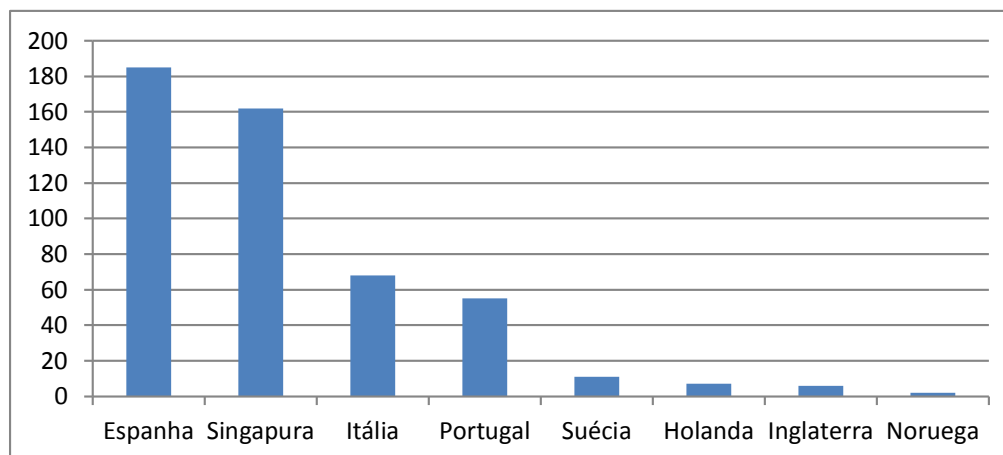
No mesmo estudo (Fonseca & Silva, 2012), a quarta fase de ocupação litorânea definida após os anos 2000, é marcada pela intensa ocupação das praias ao norte de Natal, dadas as condições de disponibilidade de terras ainda não parceladas e preços mais baixos, associado às melhorias viárias do PRODETUR I. É justamente nesta fase que ocorre o encontro do capital imobiliário e o turismo através de criação, por exemplo, de condomínios de segunda residência em áreas valorizadas pelo turismo. Define-se, portanto, que o município tem suas praias ocupadas a partir dos anos 70, inicialmente destinado a um público local, e que o processo se intensifica após os anos 2000 com a participação de estrangeiros inseridos no mercado imobiliário através dos fluxos turísticos. Através de um processo de ocupação tardia, potencializada pela presença adicional de consumidores estrangeiros, bem como a estruturação de um acesso mais fluido, compreende-se o predomínio da Praia de Muriú no volume de transações realizadas, mostradas na Tabela 2.

**Tabela 2 - Localização dos investimentos internacionais em Ceará-Mirim entre 2000 e 2015**

Localidade	%
Praia de Muriú	79
Praia de Jacumã	2
Praia de Porto Mirim	2
Outras localidades	17
Total	100

Fonte: Pesquisa de Campo (2015)

No que se refere ao país de origem dos investidores (Gráfico 1), constatou-se o predomínio da origem europeia. Este fato não causa estranhamento, pois, no início dos anos 2000, as ações de divulgação realizadas pelo poder público estavam concentradas nos países europeus e na América do Sul. Ainda segundo a autora, já havia o predomínio do fluxo turístico português, seguidos de argentinos, suecos e italianos. Além destes, ações publicitárias também ocorriam para captação de fluxos oriundos da Noruega, Holanda, Dinamarca e Espanha (Fonseca, 2007).

**Gráfico 1 - Número de aquisições por nacionalidade do investidor em Ceará-Mirim entre 2000 e 2015**


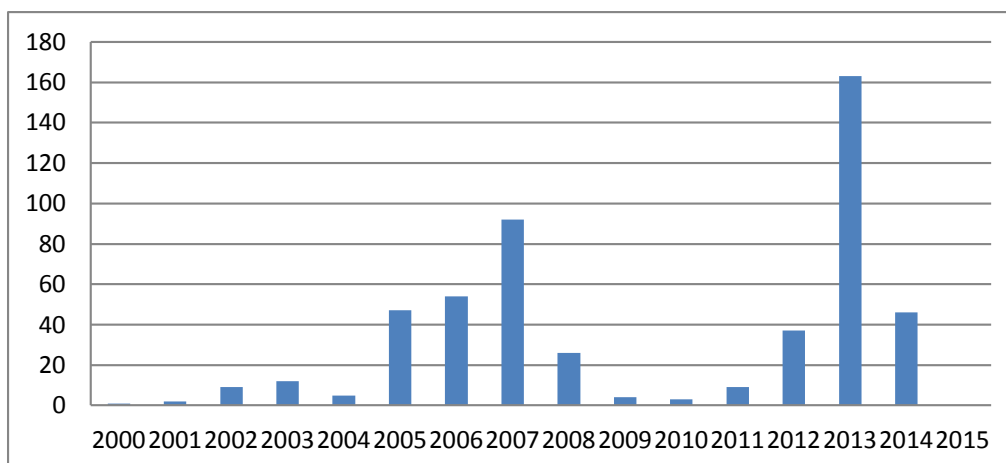
Fonte: Pesquisa de Campo (2015)

O fato novo observado quanto à procedência dos investidores corresponde à presença de asiáticos entre os adquirentes de imóveis em Ceará-Mirim. A ocorrência deste investidor parece sinalizar para uma abertura das promoções imobiliárias ao continente asiático, não havendo, no entanto, registros de fluxos turísticos significativos oriundos desta região.

Sobre os períodos em que as transações ocorrem, é possível verificar (Gráfico 2) um primeiro período de elevação dos negócios imobiliários entre os anos de 2005 e 2008, seguido após o ano de 2008 de uma significativa queda no volume das aquisições realizadas. As transações são retomadas alguns anos depois, compreendendo o período de 2012 a 2014. Identificam-se, portanto, duas fases de investimentos que serão analisadas em separado.

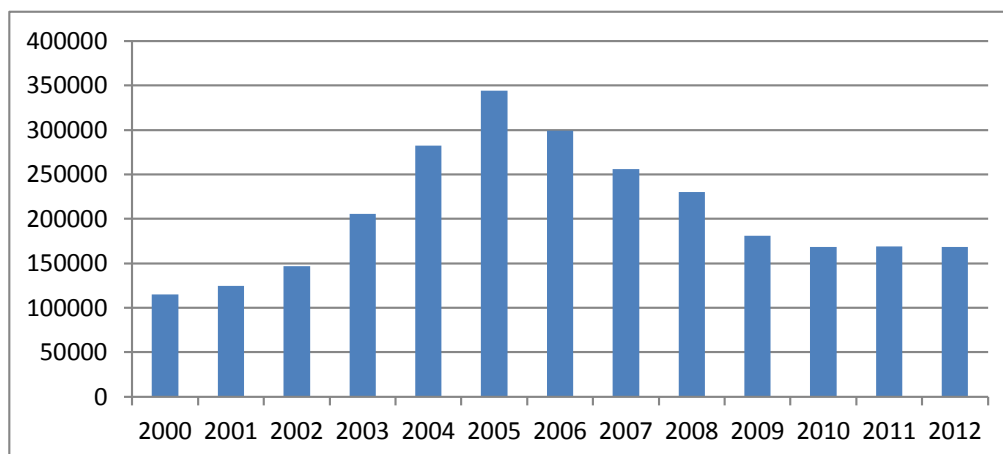


**Gráfico 2 - Números de aquisições realizadas por estrangeiros em Ceará-Mirim entre 2000 e 2015**



Fonte: Pesquisa de Campo (2015)

**Gráfico 3 – Fluxo turístico internacional no RN – entre 2000 e 2012<sup>3</sup>**



Fonte: SETUR/RN (2015)

Para a primeira fase, foi possível comparar o número das aquisições imobiliárias com o fluxo turístico internacional. Verificou-se que entre os anos de 2004 e 2008 ocorre o aumento do fluxo de turistas estrangeiros no estado. Vê-se, portanto, que existiu uma relação diretamente proporcional entre o aumento da demanda turística internacional e os negócios imobiliários realizados por este público. Comparando-se os Gráficos 2 e 3 verifica-se a correspondência entre os dois momentos.

Na análise dos dados não se pode desconsiderar o impacto da crise econômica ocorrida a partir do ano de 2008 como um dos motivos para o arrefecimento do volume de negócios. A brusca queda nas transações imobiliárias a partir deste ano aponta para uma forte relação destas aquisições com o cenário de excepcional crescimento econômico que a europeu experimenta entre 1996 e 2007, estimuladas por taxas financeiras baixas, mas que desencadeou grande volume da dívida hipotecária, resultando em dificuldade de liquidez, portanto, endividamento (Gaja I Diaz, 2008).

O segundo momento das aquisições, identificado entre os anos de 2012 e 2014, tem sua expressão ligada à entrada de investidores oriundos de Singapura e da Inglaterra como acionistas de

<sup>3</sup> Não foram encontrados dados de fluxo turístico internacional para os anos entre 2013 e 2015.

um empreendimento situado na Praia de Muriú. Não foi possível perceber uma relação destes investimentos com o incremento da atividade turística. A possibilidade de aquisição de imóveis para fins de investimentos também foram verificadas através dos anúncios do empreendimento que concentra o interesse desta nacionalidade ao se dispõe a ser “um investimento no litoral de Natal com mais rentabilidade e segurança”. Logo se constata que nem somente de usuários para o lazer e para o turismo, os empreendimentos se prestam. A possibilidade de ganhos com a revenda ou aluguel dos bens é colocada como uma realidade eminente. No empreendimento em questão, a grande maioria dos investidores não chagou a adquirir lotes, mas tão somente percentuais destes. O que revela que a chegada destes investidores está ligada também ao mercado financeiro. A terra adquirida tem uma função de garantia do retorno do investimento realizado. Para os objetivos deste estudo não se pode desprezar o número das transações, o valor movimentado nestas, bem como a perfeita inserção empreendimento no padrão dos demais analisados. Porém, deve-se ficar claro que tais aquisições foram estimuladas mais por ações comerciais nestes dois países, com a instalação de escritórios, do que através dos fluxos turísticos.

Ao analisar descrições comerciais dos tipos de imóveis negociados por estrangeiros em Ceará-Mirim disponíveis nos sítios eletrônicos de internet evidencia-se que suas formas alinham-se com os interesses do lazer e do turismo em padrões internacionais. Destacam-se dentre os imóveis negociados, ora pelos valores negociados, ora pela quantidade de aquisições realizadas, os seguintes empreendimentos: Condomínio Jacumã Beach & Golf Village, situado em Jacumã; Condomínio Residencial Palm Springs, Condomínio Porto Mirim Beach Village e Loteamento Villagio Porto Mirim, situados em Muriú.

Através dos anúncios, observa-se que o mercado imobiliário segue uma estratégia que vai ao encontro da promoção turística. A presença dos turistas nas localidades onde surgem os empreendimentos imobiliários garante, além de estradas e sinalização, uma série de instalações e serviços voltados ao lazer e ao entretenimento que são incorporados às vantagens locacionais no imóvel. Ao analisar os anúncios dos imóveis, merece destaque a preocupação em evidenciar a proximidade da capital e do Aeroporto situado no município de São Gonçalo do Amarante. A presença destas informações indica o direcionamento do anúncio para o público externo.

**Figura 2 - Condomínio Jacumã Beach & Golf Village**



Fonte: Dados da Pesquisa (2015)

Mereceu destaque nos anúncios a abertura da estrada que liga a BR-101 à Praia de Muriú (RN-160) utilizando os recursos provenientes do PRODETUR. Trata-se de um trecho de aproximadamente 6 km que facilitou o acesso oriundo da capital aos empreendimentos ali situados, fazendo-se constar também esta facilidade como fixos que dão acesso aos imóveis.

**Figura 3 - Condomínio Residencial Palm Springs**



Fonte: Dados da pesquisa (2015)

Outro fator que liga os dois mercados é o destaque que se obtém por utilizarem paisagens socialmente valorizadas, garantidas pela presença de importantes recursos naturais com bom estado de conservação. O forte apelo à presença e à aproximação de recursos naturais de interesses turísticos mais precisamente à Praia de Muriú e à Praia e à Lagoa de Jacumã, pontos importantes na dinâmica turística do município é uma marca de todos os anúncios analisados. Nestes pontos existe também uma estrutura de restaurantes, bares e clubes que se voltam, quase que exclusivamente, ao atendimento do público turístico. Observe-se este aspecto no trecho abaixo retirado de um dos sítios eletrônicos analisados<sup>4</sup>:

Estos lotes de terrenos estan situadas a 200 metros de la Lagoa de Jacuma y cerca de la playa de Porto Mirim. En el litoral norte de Natal (30 km.). A ambos lados del terreno estan las famosas lagoa Comprida y Lagoa Jacuma. Famosas por todas las excursiones procedentes de Natal para hacer aerobunda y skibunda. Proximo a los futuros proyectos de construccion de 6 hoteles de lujo (4 en Muriu y 2 en Jacuma) y 2 campos de golf. Ideal para inversion o construccion de chalets y apartamentos. Con gran perspectiva de futuro debido a la construccion del puente sobre el rio Potengi, los multiples proyectos de hoteles-resorts y principalmente del futuro aeropuerto de Natal, en el municipio de Sao Gonzalvo do Amarante, que sera el aeropuerto mas grande de Sudamerica.

---

<sup>4</sup> Fonte: <http://www.natalbrasilinmobiliaria.com/39204/41704.html>>Acesso em 11/06/2015.

A presença dos elementos e dos equipamentos de apoio turístico garantem as amenidades ambientais e urbanas necessárias à estadia do residente temporário, bem como servem de referências turísticas nas transações hoteleiras que possam envolver tais alojamentos.

Por fim, reside no apelo à privacidade e à segurança em associação com as opções de lazer, outra característica visível nos anúncios, buscando ligar à presença destes elementos à ideia da qualidade de vida. É marcante o esforço que todos os anúncios fazem em destacar as opções de lazer existentes nos empreendimentos. Os itens mais citados são a piscina, os parques infantis, as quadras de tênis e poliesportiva, salões de jogos e de festas. Também há referências a campos de futebol e campos de golfe, academias de ginástica e áreas de churrasco. Ou seja, estrutura disponível qualifica o empreendimento como autossuficiente em opções de lazer. Todos estes itens de lazer disponíveis exigem que os empreendimentos possuam grandes áreas e que os espaços sejam fechados, garantindo o uso exclusivo das opções, situação explorada por um dos empreendimentos na promessa de um “clube privado na praia” entre as vantagens postas, o que causa estranhamento visto que a praia é um espaço público, ou seja, de uso comum do povo.

## **5 Considerações finais**

Buscou-se demonstrar que a inserção do Rio Grande do Norte no circuito turístico, em especial o internacional, emerge como uma resposta do Estado às demandas do capital no contexto neoliberal, devidamente alinhado com as características da reestruturação produtiva que se intensificou sobre os países em desenvolvimento após a década de noventa. Verificou-se também que o PRODETUR/RN nas duas fases e o PAC 2 através da dotação de equipamentos e infraestruturas ligados ao transporte procurou conectar o estado aos mercados de turismo internacional e facilitar os deslocamentos dos visitantes às localidades de interesse turísticos que compõem a atratividade turística atrelada à Natal.

O passo seguinte foi compreender os rebatimentos desta abertura ao público turístico internacional para a organização do espaço no litoral leste do estado, em especial no que tange à produção urbana e aos investimentos imobiliários realizados pelos estrangeiros. Através da constituição de um mercado imobiliário-turístico, discutiu-se como a produção imobiliária instalada no litoral do Rio Grande do Norte reestruturou-se por via da inserção de um novo perfil de turista, inclinado, ora aos investimentos em imóveis para o uso em momentos de lazer, ora como um investimento especulativo, tendo a terra como garantia.

Os investimentos situados em Ceará-Mirim se apresentaram, prioritariamente na forma de compra de lotes, situados em sua maioria na Praia de Muriú, localidade de ocupação mais recente, dispondo, portanto de maior quantidade de terras para parcelamento. A origem dos adquirentes de imóveis é majoritariamente europeu, verificando uma relação com o fluxo turístico entre os anos de 2004 e 2008. Além destes, entre os anos de 2012 e 2014, a pesquisa identificou a presença de asiáticos como investidores em um empreendimento imobiliário, cujas unidades foram negociadas como garantia de retorno financeiro.

Para ambos os períodos, a análise dos anúncios dos empreendimentos adquiridos pelos estrangeiros constatou-se forte presença de itens de lazer, em espaços fechados (condomínios ou loteamentos) dotados de elementos que buscam fornecer segurança e privacidade aos proprietários. Além disto, a proximidade de locais valorizados pelo turismo e as referências à proximidade ao novo Aeroporto são evidências do público alvo destes investimentos.

Os resultados da pesquisa apontam para um reordenamento do espaço litorâneo do município, com uma tipologia de imóveis alinhados a padrões internacionais de produção e consumo, diferentemente do que foi observado em período anterior a 2000, quando a produção da segunda residência e a prática de lazer tinha com ator principal o público proveniente do estado.

Algumas reflexões surgem decorrentes dos resultados alcançados: Ao passo que se tem uma tipologia dos imóveis desfavorável ao contato com os habitantes extramuros, passa-se a questionar em que condições os moradores interagem com os usuários destes imóveis, a partir dos indícios de autosegregação verificados? Também se percebe um processo rápido de ocupação de terras para fins de segunda residência, que em algum momento nos induz a refletir qual o impacto das aquisições sobre o preço da terra, e este sobre a estrutura habitacional local? Pela entrada de novos atores e estruturas nos municípios litorâneos, que relações de conflito e/ou solidariedade emergem na interação de turistas, investidores locais, investidores internacionais, residentes secundários e habitantes? As constatações iniciais demonstrando a importância de aprofundar o tema tratado.

## Referências

- Cruz, R. d. (2000). *Política de turismo e território* (3 ed.). São Paulo: Contexto.
- Dantas, E. W. (2010). Antecedentes do turismo do Nordeste. In: E. W. Dantas, A. L. Ferreira, & M. M. Clementino, *Turismo e imobiliário nas metrópoles* (pp. 17-34). Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Dantas, E. W. (2010). Efeitos do PRODETUR na reestruturação do espaço. In: E. W. Dantas, A. L. Ferreira, & M. M. Clementino, *Turismo e imobiliário nas metrópoles* (pp. 55-68). Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Dantas, E. W. (2010a). Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste Brasileiro (1995-2005): PRODETUR-NE, o divisor de águas. In: E. W. Dantas, A. L. Ferreira, & M. M. Clementino, *Turismo e imobiliário nas metrópoles* (pp. 35-54). Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Díaz, F. G. (01 de agosto de 2008). GAJA I DÍAEI "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*.
- Ferreira, A. L., & Silva, A. C. (2010). A estruturação do turismo e do imobiliário nas metrópoles nordestinas: conceitos básicos e antecedentes. In: E. W. Dantas, A. L. Ferreira, & M. M. Clementino, *Turismo e imobiliário nas metrópolis* (pp. 117-129). Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Fonseca, M. A. (2005). *Espaço, políticas de turismo e competitividade*. Natal/RN: EDUFRRN.
- Fonseca, M. A. (2007). Tendências atuais do turismo potiguar: A internacionalização e a interiorização. In: E. Nunes, E. A. Carvalho, E. M. Furtado, & M. P. Fonseca, *Dinâmica e gestão do Território Potiguar* (pp. 215-232). Natal, RN: EDUFRRN.
- Fonseca, M. A., & Lima, R. M. (2012). A segunda residência no contexto da atividade turística. Quando estamos falando de um alojamento turístico? In: M. A. Fonseca, *Segunda residência, lazer e turismo* (pp. 51-70). Natal: EDUFRRN.
- Fonseca, M. A., Santos Junior, A. P., & Nunes, M. d. (2016). Reestruturação produtiva, turismo e investimentos internacionais. *Revista Formação*, 1(23), 158-176.
- Havey, D. (2008). *O neoliberalismo: história e implicações*. São Paulo: Edições Loyola.
- Lencione, S. (2003). . A emergência de um novo fato urbano de caráter metropolitano em São Paulo. A particularidade de seu conteúdo sócioespacial, seus limites regionais e sua interpretação teórica. *Anais: Encontros Nacionais da ANPUR*.
- Soja, E. W. (1993). *Geografias Pós Modernas: A reafirmação do espaço na teoria crítica social* (2ª ed.). Rio de Janeiro: Jorge Zaher Ed.