

O Consumidor Estrangeiro de Segunda Residência na
Região Metropolitana de Natal/RN

Maria Aparecida Pontes da Fonseca¹

Renata Mayara Moreira de Lima²

Resumo: A presente pesquisa teve como principal objetivo identificar o Perfil do Consumidor Estrangeiro de Segunda Residência na Região Metropolitana de Natal. As entrevistas foram realizadas nas imobiliárias que negociam este tipo de imóvel e cadastradas no Sindicato do Setor Imobiliário do RN (SECOVI). Os resultados do estudo permitiram chegar a uma série de conclusões. Verificou-se que o consumidor estrangeiro de segunda residência possui faixa etária entre 30 e 50 anos e se constitui, em sua maioria, de profissionais liberais. As nacionalidades que mais procuram a localidade para a aquisição deste tipo de imóvel são: espanhóis, noruegueses, portugueses, ingleses e italianos. Identificou-se que há uma predominância do sexo masculino na demanda e que a maioria possui curso superior completo. Verificou-se também que os proprietários de residência secundária possuem alto poder aquisitivo; o investimento é a motivação principal para a aquisição deste tipo de imóvel e o preço praticado no mercado imobiliário na RMN é fator relevante para a aquisição de segundas residências na localidade.

Palavras-Chaves: Perfil; Consumidor; Residência Secundária, Região Metropolitana de Natal.

Introdução

A segunda residência refere-se a uma tipologia de imóvel que é utilizada pelos seus ocupantes somente em feriados, fins de semana ou férias, ou seja periodicamente. Percebe-se que apesar de sua relevante expansão em escala mundial, a segunda residência ainda é pouco estudada, padecendo de reflexões teóricas e estudos empíricos. Entretanto, começa-se a notar o interesse de pesquisadores em estudar o fenômeno, procurando compreender as repercussões que a residência secundária ocasiona nos locais onde se desenvolve.

No Rio Grande do Norte, a residência secundária começa a se tornar um fenômeno expressivo, provocando novas dinâmicas espaciais. A partir de 1970, o litoral oriental potiguar passa a ser bastante procurado para a construção de residências secundária

¹ Geógrafa. Professora do PPGTUR/UFRN. E-mail: mariapontes@cchla.ufrn.br.

² Turismóloga. Mestranda do PPGCS/UFRN. E-mail: renatammlima@gmail.com.

visando a uma demanda local/regional. Na última década, torna-se alvo de investimentos estrangeiros para a implantação de condomínios fechados, resorts e condhotéis, associando segundas residências com empreendimentos turísticos. Nessa nova fase, verificam-se mudanças de modo que tanto a produção quanto a demanda desses bens imobiliários são internacionalizados.

Nas décadas de setenta, oitenta e noventa, as residências secundárias eram construídas e vendidas para a própria população local, entretanto, a expansão da produção imobiliária e a internacionalização do turismo, propiciaram uma nova lógica de comercialização destes imóveis. Um dos principais fatores apontados são os investimentos realizados pelo PRODETUR/RN I (Programa de Desenvolvimento do Turismo), que proporcionou ao destino melhoria de acessibilidade na destinação (aeroporto) e melhoria do espaço interno (estradas), aparelhando o Estado de infraestrutura necessária para o desenvolvimento da atividade turística.

Aliado a esse processo, observou-se também a entrada gradativa de investimentos estrangeiros. No ano de 2006, dados do Banco Central do Brasil indicam que considerando apenas o primeiro semestre, o Estado foi o principal destino de Investimentos Estrangeiros Diretos (IED), à frente de São Paulo. (CARTA CAPITAL, 2007, p. 9).

Nesse novo momento, as residências secundárias são de alto padrão, destinadas, predominantemente, a um público estrangeiro, uma vez que o poder de compra dos brasileiros, e especificamente da população local, não é elevado. Desta forma, o dinamismo atual do mercado imobiliário no litoral potiguar suscita vários questionamentos no que se refere à nova dinâmica do litoral, no entanto para efeito desse estudo nosso objetivo é caracterizar a demanda estrangeira que vem adquirindo segundas residências na Região Metropolitana de Natal (RMN) e identificar suas principais motivações para a aquisição desses imóveis.

A pesquisa iniciou-se em Abril de 2010, com levantamento da bibliografia e coleta de dados secundários sobre investimentos turísticos e/ou turísticos imobiliários em instituições públicas, tais como: Ministério do Turismo, Secretária Estadual de Turismo e Instituto de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte. Também foram utilizados dados censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, referentes aos domicílios de uso ocasional para os anos de 1991, 2000 e 2010. Tais

informações visaram dimensionar a magnitude da expansão das residências secundárias no Rio Grande do Norte.

No segundo momento foi realizada a pesquisa de campo com a finalidade de caracterizar os usuários estrangeiros. Nessa investigação, optou-se por entrevistar as imobiliárias cadastradas no Sindicato do Setor Imobiliário do RN (SECOVI), onde constavam dezessete imobiliárias cadastradas. O referido órgão foi escolhido por ser a entidade competente que representa o setor imobiliário no Estado do Rio Grande do Norte. No período de agendamento das entrevistas, verificou-se que cinco imobiliárias não vendiam imóveis para estrangeiros, portanto nosso recorte abrangeu 12 imobiliárias que efetivamente participaram do estudo.

Residência Secundária: Conceito e características

Casa de temporada, de praia, de campo, chalé, cabana, rancho, sítio ou chácara de lazer são os termos mais utilizados para denominar as propriedades particulares que são utilizadas temporariamente, nos períodos de tempo livre, por pessoas que tem residência permanente em outro lugar (TULIK, 2001).

O estudo das residências secundárias esbarrou por muito tempo no problema de obtenção de dados. Desse fato, decorreram dificuldades para que pesquisadores pudessem estudar o fenômeno, isto porque as segundas residências não podem ser confundidas com os domicílios fechados.

Cruz (2007) esclarece a esse respeito quando observa que os domicílios fechados muito se diferenciam dos domicílios de uso ocasional (residências secundárias), pois os primeiros incluem imóveis à venda ou para locação, nesse caso não para temporada de verão. No Brasil, esse problema só se resolveu quando o IBGE, em 1991, por ocasião do censo demográfico, quando foi criada a categoria Domicílios de Uso Ocasional (DUO) para distinguir as segundas residências dos demais domicílios.

Tulik (2001) coloca como fatores preponderantes para a aquisição de uma residência secundária: disponibilidade financeira, a possibilidade de espaços desocupados, a propriedade e o uso do solo, a proximidade do domicílio principal, a presença e a qualidade de vias de acesso, motivações diversas e atrativas nas áreas de destinos.

Características	Explicação
Finalidade	A principal característica das residências secundárias diz respeito a sua finalidade, isto é, o lazer. Quase todos os autores admitem a característica recreativa das residências secundárias (TULIK, 2001; COLÁS, 2003).
Tempo livre	Segundo Assis (2003), outra característica da residência secundária é o tempo livre, sendo condição essencial para usufruir do alojamento. Tulik (2001, p. 12) complementa colocando que a maior ou menor disponibilidade de tempo livre exerce papel significativo na seleção dos locais para aquisição desse tipo de domicílio e que a escolha do lugar é definida pela relação tempo-custo-distância.
Temporalidade	Outra característica que possui concordância entre os autores da área é a temporalidade, uma vez que ninguém reside, permanentemente, em residência secundária (TULIK, 2001; ASSIS, 2003; CÓLAS, 2003).
Disponibilidade Financeira	Uma das condições necessárias para a aquisição desse tipo de imóvel é a disponibilidade de renda que garanta além da aquisição também a manutenção de uma segunda residência (TULIK, 2001).
Propriedade	Como o IBGE coloca os domicílios de uso ocasional entre os domicílios particulares, confere a segunda residência um sentido de propriedade, embora possa ser alugada, arrendada ou emprestada. Entretanto, Tulik (2001) acredita que este fato não deveria está ligado ao conceito operacional da segunda residência.
Usuário	Uma característica desse tipo de residência, diz respeito ao caráter familiar do usuário deste tipo de imóvel, sendo ocupado principalmente por casais com filhos. Observa-se ainda que é elevado o número de aposentados que se utilizam este tipo de domicílio. (CÓLAS,2003)
Localização	Outra questão que se apresenta é a localização das residências secundárias, podendo estar localizadas na zona urbana ou rural. Segundo Tulik (2001) o contexto cultural explica onde as segundas residências encontram-se localizadas.
Vínculo	A residência secundária representa uma relação permanente entre origem e destino, uma vez que existe certa regularidade entre saída, chegada e retorno. A frequência possibilita a criação de um vínculo entre o usuário e o lugar onde se localiza a segunda residência (SÁNCHEZ, 1991, TULIK, 2001; CÓLAS, 2003).

Quadro 1 – Principais características dos usuários de residências secundárias.

Colás (2003) menciona os principais fatores que influenciam na popularização desses domicílios são, tais como: o crescimento urbano, as melhorias sociais, o desenvolvimento tecnológico e das comunicações, causas econômicas, fatores sociais e culturais. Quanto aos fatores locacionais, isto é os elementos atrativos para o investimentos de

imóveis destinados a segunda residência, o referido autor (2003) ressalta a paisagem, o clima, a acessibilidade, a presença de serviços comerciais e públicos e o valor do solo como sendo os mais significativos. As principais características das residências secundárias, encontradas na literatura, são apresentadas no Quadro 1.

Atualmente, no caso brasileiro, os estrangeiros começaram a adquirir imóveis destinados à segunda residência, isto é, os limites geográficos não são impeditivos para a aquisição de um segundo imóvel. Segundo os dados do Banco Central do Brasil, tomando por base as contas bancárias de origem dos recursos, entrou no Brasil, em 2007, US\$ 646,5 milhões para aquisição de imóveis por não residentes. Os recursos advindos dos Estados Unidos alcançaram US\$102 milhões, seguidos dos recursos da Espanha (82 milhões de dólares), em segundo lugar na emissão de divisas. Reino Unido, Portugal e Alemanha também figuram entre os dez primeiros, somando valores significativos na participação geral (PESQUISA FGV/MT, 2008).

A Produção de Residência Secundária na Região Metropolitana de Natal

Na última década verificou-se expressivo crescimento desta modalidade de alojamento na Região Metropolitana de Natal³, apresentando um aumento de 94,45%. No entanto, os municípios que apresentam maiores quantidades de domicílios de uso ocasional são os litorâneos, isto é, Natal (23,09%), Nísia Floresta (22,39%), Extremoz (17,18%), Parnamirim (15,86%) e Ceará-Mirim (7,33%), conforme dados do IBGE (2010) (ver Tabela 2).

Conforme mencionado acima, a partir das primeiras décadas do século XX, ocorre a valorização das áreas marítimas, primeiro por motivos medicinais, conforme aponta Boyer (2003), e, posteriormente, motivados pelo desfrute e lazer. Tal fato explica a grande procura pelas áreas litorâneas para a produção/consumo de imóveis tanto para domicílio permanente como para o uso ocasional.

³ A Região Metropolitana de Natal é composta por 10 municípios: Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Macaíba, Extremoz, Ceará Mirim, Nísia Floresta, São José do Mibipu, Monte Alegre e Vera Cruz.

Tabela 2 - Crescimento dos Domicílios de Uso Ocasional na Região Metropolitana de Natal – 2000/2010

Municípios RMN	2000	2010
Natal	2.780	5.850
Nísia Floresta	3.442	5.674
Extremoz	2.471	4.354
Parnamirim	1.823	4.018
Ceará-Mirim	910	1.858
São Gonçalo do Amarante	503	1.203
Macaíba	535	1.201
São José de Mipibu	338	642
Monte Alegre	161	346
Vera Cruz	67	92
TOTAL DA RMN	13.030	25.338

Fonte: IBGE (2000; 2010).

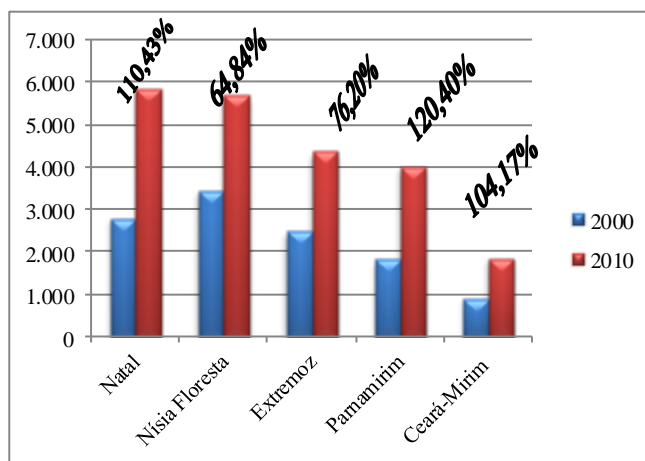


Gráfico 2 – Crescimento percentual dos domicílios de uso ocasional nos municípios litorâneos da Região Metropolitana de Natal.

Fonte: IBGE (2000; 2010)

Com base no gráfico acima, verifica-se que o município de Natal é o que possui maior número de residências secundárias em 2010, diferentemente do ano 2000, quando Nísia Floresta aparecia em primeiro lugar. É importante ressaltar que o crescimento dos DUO em Natal está relacionado a constituição de uma nova demanda - os turistas estrangeiros - que começam a procura essa modalidade de imóveis na capital potiguar, a partir da conclusão da primeira etapa do PRODETUR/RN, quando aumenta a frequência dos turistas estrangeiros na destinação local.

Nísia Floresta teve o menor crescimento percentual dos DUO nesta última década, no entanto ainda possui um valor bastante expressivo, ocupando a segunda colocação no conjunto da RMN.

Os municípios que tiveram destaque no crescimento percentual de segundas residências foram Parnamirim (120,40%) com maior crescimento e Ceará-Mirim (104,17%), mas ainda assim ocupam a quarta e quinta posição entre os municípios analisados, isto é, são os municípios litorâneos da RMN que possuem menor expressividade quanto aos DUO. Já o município de Extremoz obteve maior crescimento que Nísia Floresta, mas se mantém na terceira colocação no conjunto dos municípios litorâneos desde 2000. Destarte, referindo-se a todos os municípios litorâneos, constata-se que os DUO obtiveram expressivo crescimento na última década

Considerando-se que a demanda estrangeira é por imóveis litorâneos, o recorte espacial da pesquisa limitou-se, então, a esses municípios costeiros da RMN, isto é, buscou-se identificar o perfil dos usuários que adquirem imóveis destinados a segunda residência nestes municípios, conforme veremos a seguir.

Perfil dos Usuários de RS na Região Metropolitana de Natal

A partir da investigação realizada junto às imobiliárias cadastradas no Sindicato do Setor Imobiliário do RN (SECOVI), pudemos traçar um perfil dos estrangeiros que vem adquirindo imóveis destinados a segunda residência na RMN, cujas características são descritas nos parágrafos a seguir.

As nacionalidades que mais procuram a Região Metropolitana de Natal para a aquisição de segundas residências é por ordem de importância: 1º Espanhóis; 2º Noruegueses; 3º Portugueses; e em 4º lugar os ingleses e os italianos. O resultado indica que a saturação dos

mercados mundiais de segunda residência é realmente um dos fatores que ocasionam a crescente procura do Nordeste brasileiro. O fato dos usuários espanhóis serem os que mais procuram os municípios litorâneos da RMN comprova tal fato, uma vez que sabemos que a Costa Mediterrânea Espanhola, destino consagrado de segunda residência, está saturado.

Todos os entrevistados afirmaram que os proprietários estrangeiros de segunda residência possuem também a propriedade da primeira residência em seus locais de origem, isto é, possuem tanto a propriedade da primeira residência quanto da segunda residência.

Quanto ao sexo dos usuários, das doze imobiliárias entrevistadas, dez disseram vender imóveis somente para o sexo masculino e apenas duas imobiliárias disseram vender residências secundárias tanto para homem quanto para mulher, sendo heterogênea essa procura.

Quanto à faixa etária da demanda, sete imobiliárias disseram que os proprietários dos imóveis possuem uma faixa etária de 40-49 anos e outras cinco disseram que a faixa etária está entre os 30-39 anos. Tal resultado indica que o atual consumidor de segunda residência possui uma faixa etária média, não havendo assim muitos aposentados, como a literatura acadêmica aponta.

As profissões/ocupações que se destacam entre os estrangeiros que adquirem imóveis destinados a segunda residência são: profissional liberal, citado por sete imobiliárias entrevistadas; aposentado, citado por três imobiliárias entrevistadas e os profissionais da construção civil (construtores, por exemplo), citado por duas imobiliárias.

Quanto ao nível de escolaridade, se destaca o superior completo citado por sete imobiliárias entrevistadas e o segundo grau completo citado por cinco imobiliárias, sendo maior, assim, o número de proprietários com nível superior.

Com relação à situação conjugal dos compradores estrangeiros destes imóveis, verificou-se a heterogeneidade da demanda, havendo tanto casados quanto solteiros. Das imobiliárias entrevistadas, sete disseram vender este tipo de imóvel tanto para casais com filhos, quanto para casais sem filhos e para solteiros; outras quatro imobiliárias disseram vender somente para casais com filhos e uma imobiliária afirmou ser maior a venda para solteiros. É importante observar que o caráter familiar dos proprietários de DUO, conforme aponta Cólás (2003), não condiz com a realidade pesquisada, sendo afirmado por todas as imobiliárias que a procura por este tipo de imóvel é bem heterogênea.

Também foi possível observar que a disponibilidade financeira para a aquisição de uma residência secundária é muito relevante, o que corrobora com os vários autores da área (TULIK, 2001; CÓLAS, 2003; ASSIS, 2003). Verificou-se que há predominância de rendimentos entre €7.001,00 - €10.000,00 por mês, sendo este valor citado por cinco imobiliárias entrevistadas; outras quatro imobiliárias afirmaram serem os rendimentos superiores à €10.000,00; e outras três imobiliárias disseram serem os rendimentos mensais superiores à €20.000,00.

Com relação às principais motivações para a aquisição de imóveis por parte de estrangeiros na RMN, seis imobiliárias afirmaram que a principal é o investimento; e outras seis imobiliárias apontam que o investimento é a motivação principal para a aquisição do imóvel, entretanto, o lazer também pesa na escolha destes imóveis.

A literatura acadêmica aponta que no passado (séculos XIX E XX) a segunda residência tinha como finalidade principal o lazer e o descanso. Mas na contemporaneidade, estes imóveis passaram a ser vistos como uma opção de investimento para os proprietários. O resultado da pesquisa indica justamente isso, que atualmente o investimento se constitui a principal motivação e o lazer fica em segundo plano.

Identificou-se também que o preço acessível do imóvel na RMN é um dos principais motivos que levam os investidores estrangeiros a adquirirem imóveis na localidade. Entre as modalidades de imóveis mais vendidos, se destacam os apartamentos e a venda de terrenos a beira mar, sendo o primeiro item citado por seis imobiliárias e o segundo item citado também por seis imobiliárias.

Entre os municípios litorâneos que se destacam entre os mais procurados para a aquisição desses imóveis destacam-se Natal (praia de Ponta Negra) e Parnamirim (praias de Pirangi e Cotovelo). Todas as imobiliárias entrevistadas citaram estas localidades, o que indica a preferência por locais de praia. Tal resultado condiz justamente com o crescimento dos domicílios de uso ocasional na última década, sendo os municípios de Parnamirim e Natal os que tiveram maior expansão destes imóveis.

Considerações Finais

A presente pesquisa partiu das inquietações que o tema das residências secundárias suscita. O usuário deste tipo de imóvel, muitas vezes relegado a segundo plano,

precisava de um estudo específico, que viesse a mostrar quem é essa pessoa que sai do seu convívio diário e adquire um imóvel em uma localidade distante do seu contexto sociocultural, prática esta que vem se difundindo com o advento do século XXI.

Conhecer o usuário deste tipo de imóvel é imprescindível para se compreender mais profundamente as repercussões que a segunda residência tem causado em muitos lugares do mundo, sejam elas de âmbito ambiental, cultural e socioespacial.

Diante do exposto, percebe-se que tanto a demanda quanto a oferta estão sendo alteradas no mercado de residências secundárias no Nordeste brasileiro, nos últimos anos. No século passado as segundas residências possuíam valor de uso e na atualidade sua aquisição tem como finalidade principal o valor de troca. A demanda não está interessada em comprar um imóvel somente pelo lazer, mas também por se tratar de um investimento rentável.

Considerando-se a intensa procura de imóveis destinados as residências secundárias e as condições socioeconômicas dessa nova demanda que contrasta com a população local, verifica-se a emergência de problemas nas áreas que tem sido alvo desses investimentos.

Dentre os problemas ocasionados pela intensificação destes investimentos, ressaltam-se os conflitos de interesses nestas localidades, já que os negócios imobiliários tem se mostrado de grande voracidade em relação a forma de ocupação do espaço, ocorrendo de forma ambientalmente desastrosa, ocasionando, inclusive, a privatização do espaço público

Dessa forma, a expansão dos DUO no Nordeste brasileiro representa mais uma das formas encontradas para a expansão do capital nas áreas periféricas do sistema econômico. A criação de novos produtos imobiliários, associados à atividade turística, tem transformado vastos trechos desta região em áreas de lazer para uma demanda internacionalizada. A expansão da residência secundária é mais um fenômeno, em meio a tantos outros, que precisa ser analisado no contexto da sociedade contemporânea, e assim, possamos compreender todas as suas interfaces nas localidade onde se manifestam.

Referências Bibliográficas

ASSIS, Lenilton Francisco de. Residências secundárias: expansão e novos usos no litoral cearense. In: SILVA, José B. da; DANTAS, Eustógio Wanderley Costa; ZANELLA; Maria

E.; MEIRELES, Antônio Jeovah de A. (Orgs.). **Litoral e sertão: natureza e sociedade no Nordeste brasileiro**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006. p. 289-305.

_____. Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. **Revista Território**. Rio de Janeiro. Ano VII-nº 11,12,13-set./out., 2003.

BOYER, Marc. **História do turismo de massa**. Tradução de Viviane Ribeiro. Bauru: EDUSC, 2003. 170 p.

BRASIL. **Mercado de turistas estrangeiros de segunda residência no Brasil**. Relatório Executivo. Brasília: Ministério do Turismo; Fundação Getúlio Vargas; Empresa Brasileira de Turismo, 2008. 33 p. Disponível em: <<http://200.143.12.93/export/sites/default/dadosfatos/demanda_turistica/segunda_residencia/downloads_segunda_residencia/segunda_residencia__relatorio__setembro_de_2008.pdf>> > Acesso em: 17 ago 2010.

CARTA CAPITAL. **Terra Estrangeira**. São Paulo, ano 13, n. 460, set. 2007, p. 8-12.

COLÁS, Julián López. **La residencia secundaria en España: estudio territorial de uso y tenencia**. Barcelona, 2003. 440 p. Tese (Doutorado em Geografia). Facultat de Filosofia i Lletres. Universitat Autònoma de Barcelona.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Geografias do turismo: de lugares a pseudo-lugares**. São Paulo: Roca, 2007. 140 p.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; PEREIRA, Alexandre Queiroz. Reflexões sobre a vilegiatura nos trópicos In DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; FERREIRA, Angela Lúcia; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda (Coord.) **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra capital, 2010.

FERREIRA, Angela Lucia; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. A Estruturação do Turismo e do Imobiliário nas Metrôpoles Nordestinas: Conceitos Básicos e Antecedentes. In: **Turismo e Imobiliário nas Metrôpoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

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

SILVA, A. F. C. **O litoral e a metrópole. Dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na Região Metropolitana de Natal**. Natal, 2010, 414p. Tese (Doutorado em

Arquitetura e Urbanismo). Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

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

KONDO, Ana Luisa; LATERZA, Beatriz Landi. **Complexos Turísticos-Residenciais: uma investigação sobre a situação e as perspectivas deste mercado no nordeste brasileiro**. São Paulo, 2008, 125 p. Centro Universitário Senac.

SECOVI. Disponível em: < <http://www.secovirn.com.br/>>. Acesso em: 08 nov 2010.

SILVA, Kelson de Oliveira. **A residência secundária e uso do espaço público no litoral oriental potiguar**. Natal, 2010, 190 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) Programa de Pós- graduação em geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada**. São Paulo: Roca, 2001. 113 p.