

Origem e Evolução das Residências Secundárias no Polo Costa Das Dunas/RN¹

**Maria Aparecida Pontes da Fonseca²
Kelson de Oliveira Silva³**

Resumo: O crescimento do turismo e a proliferação dos domicílios destinados ao uso ocasional verificada nas últimas décadas tem ocasionado intenso processo de ocupação em vários municípios que compõem o Polo Costa das Dunas/RN. O objetivo desse trabalho é analisar a evolução dos domicílios de uso ocasional no Polo Costa das Dunas, identificando sua importância atual na produção e consumo do espaço litorâneo. A metodologia consistiu no levantamento de uma bibliografia que nos auxiliasse a definir as etapas de expansão do fenômeno segunda residência no Polo Costa das Dunas e no levantamento de dados sobre os domicílios de uso ocasional nos censos do IBGE, a partir de 1991. A proliferação desses domicílios no litoral potiguar ao longo do século XX tinha como finalidade basicamente o descanso e o lazer, ou seja, o valor de uso. No entanto, nessa primeira década do século XXI observa-se um significativo aumento dessa tipologia de domicílio e essa expansão se explica pelo fato de que as residências secundárias assumiram também um valor de troca, de modo que o investimento nesse tipo de imóvel se justifica por ser um negócio rentável. A magnitude de sua expansão recente tem provocado significativas alterações no uso e ocupação do Polo Costa das Dunas.

Palavras-chave: Residência secundária; Turismo; Polo Costa das Dunas.

Introdução

As primeiras evidências de residências secundárias no estado potiguar ocorrem nos arrabaldes da cidade de Natal, na área rural, por volta de meados do século XIX. No início do século XX verifica-se sua proliferação nas áreas litorâneas desse município, alcançando maior expressão a partir das últimas décadas deste século (anos setenta). Dados do último Censo do IBGE (2010) indicam que, atualmente, esse fenômeno social assumiu relevância em vários

¹ Este trabalho contou com o financiamento do MCT/CNPq – Edital Universal / 2010.

² Profa. Dra. do PPGTUR/UFRN. Líder do Grupo Interdisciplinar de Pesquisa Turismo e Sociedade. E-mail: mariapontes@cchla.ufrn.br

³ Geógrafo; Mestre em Geografia Humana pelo PPGG/UFRN; Membro do Grupo Interdisciplinar de Pesquisa Turismo e Sociedade. E-mail: kelsongeo@hotmail.com

municípios do Polo Costa das Dunas (PCD)⁴, apresentando significativo crescimento não apenas em municípios litorâneos, mas também em outros que não são banhados pelo mar, localizados na Região Metropolitana de Natal (RMN) e, inclusive, no interior do estado potiguar.

O PCD se constitui na principal região turística do estado potiguar, englobando as duas destinações mais importantes - Natal e Tibau do Sul - e, segundo o censo do IBGE (2010), atualmente abrange cerca de 47% do total dos Domicílios de Uso Ocasional (DUO) do estado (IBGE, 2010).

O crescimento do turismo e a proliferação dos domicílios destinados ao uso ocasional verificada nas últimas décadas tem ocasionado intenso processo de ocupação em vários municípios que compõem o PCD, desencadeando um processo de urbanização pulverizada e difusa por todo litoral oriental potiguar, decorrente do consumo do espaço para atividades de lazer e turística.

Considerando-se a relevância que esse fenômeno social assume na sociedade contemporânea, o objetivo desse trabalho é analisar a evolução recente dos domicílios de uso ocasional no Polo Costa das Dunas, identificando sua importância atual na produção e consumo do espaço litorâneo.

A metodologia utilizada na pesquisa consistiu na busca de uma bibliografia que já abordava essa temática, especialmente trabalhos que nos auxiliasse a definir as etapas de expansão do fenômeno segunda residência no PCD e no levantamento de dados sobre os domicílios de uso ocasional nos censos do IBGE, a partir de 1991, quando a instituição começou a disponibilizar dados referentes a essa categoria de domicílios.

No Brasil, a residência secundária ou segunda residência, termos esses mais comuns na literatura científica, é popularmente denominada de "casa de praia", "casa de veraneio", "chácara", "sítio", "casa de campo", "rancho" "granja", entre outros menos conhecidos. Estas denominações são comumente aplicadas às propriedades particulares utilizadas

⁴ O Polo Costa das Dunas compreende 21 municípios, localizados ao longo do litoral oriental potiguar: 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.

temporariamente, nos períodos de tempo livre, por pessoas que tem sua residência permanente em outro lugar (TULIK, 2001).

Embora reconheça a complexidade conceitual do termo, para Tulik (2001) a residência secundária “é um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que tem domicílio permanente em outro lugar” (TULIK, 2001, p.10). Nesta definição, a segunda residência destina-se necessariamente ao descanso e ao lazer, ou seja, é definida pelo seu uso e finalidade.

No entanto, como nem sempre a segunda residência assume a função de alojamento turístico, conforme apontado acima, a definição elaborada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), da Espanha é mais completa:

Uma residência familiar é considerada secundária quando é utilizada somente parte do ano, de forma estacional, periódica ou esporádica e não constitui residência habitual de uma ou várias pessoas. Pode ser, portanto, uma casa de campo, praia ou cidade utilizada nas férias, verão, finais de semana, trabalhos temporais ou em outras ocasiões (*apud* LÓPES COLÁS, 2003, p. 29).

Nesta definição, é destacada a temporalidade no uso desse domicílio e as diversas finalidades no seu uso, isto é, o lazer e, inclusive, o trabalho. Para efeito deste estudo a segunda residência é utilizada fundamentalmente para o lazer e descanso.

A evolução das segundas residências no Polo Costa das Dunas

Neste item buscou-se identificar a origem das residências secundárias e definir suas etapas de expansão no PCD. A localização dos primeiros domicílios de uso ocasional ocorria na área rural, posteriormente, no início do século XX, as áreas praianas tornaram-se os locais preferenciais para esse tipo de domicílio e, mais recentemente, dados do censo do IBGE indicam que o campo volta a ser um local bastante atrativo e procurado para produção e consumo de empreendimentos dessa natureza.

Primeira fase (1830-1920): áreas rurais e periféricas de Natal

Os primeiros domicílios de uso ocasional que se tem registro no estado do Rio Grande do Norte datam dos anos trinta do século XIX, localizados nos arredores do núcleo urbanos de Natal, nas áreas atualmente compreendidas pelos bairros das Quintas⁵ e Barro Vermelho (ver Mapa 1). Nessas áreas encontravam-se sítios, granjas, pequenos palacetes, considerados como residências secundárias em virtude de seu uso sazonal. Esta fase é compreendida pelo período de 1830 até aproximadamente 1920 (MIRANDA, 1999; CASCUDO, 2010).

Tais domicílios eram construídos nas áreas rurais, situadas no entorno de Natal, por políticos, comerciantes bem sucedidos, funcionários públicos ocupados em cargos de status e produtores rurais, que dispunham de condições financeiras para a aquisição e manutenção de uma residência secundária.

Através da Resolução municipal Nº 15, de 30 de Dezembro de 1901, cria-se uma nova área de expansão urbana em Natal, denominado bairro Cidade Nova, compreendendo os atuais bairros de Petrópolis e Tirol. Era uma área bem localizada e altamente arborizada, que logo se tornou destino preferido da elite local para construção de residências secundárias, frequentadas nos finais de semanas e férias.

Dantas (2003, p. 43) observa que os bairros de Petrópolis e Tirol “logo tornar-se-ia destino obrigatório e preferido da elite local: primeiro para fins de semana esporádicos e depois, ao longo das décadas, como moradia fixa para as classes mais abastadas”.

Esses primeiros núcleos de residências secundárias (Quintas, Barro Vermelho, Petrópolis e Tirol) localizavam-se nas zonas rurais ou em zonas periféricas em relação ao núcleo urbano situadas em áreas mais interiores e, portanto, distantes do mar. Dessa forma, o surgimento das primeiras residências secundárias em Natal antecede a prática do banho de mar e o uso recreativo da praia, em um período que ainda não vigorava a concepção da praia como local de moradia e lazer.

⁵ Como a própria designação indica, o bairro das Quintas era ocupado por quintas, isto é, pequenos lotes de terra.

Segunda fase (1920 - 1970): áreas litorâneas de Natal

A segunda fase de expansão é compreendida pelo período entre 1920 a 1970, quando se dissemina a prática do banho do mar entre os membros da sociedade natalense, primeiro por motivos medicinais e, posteriormente, por motivos relacionados ao lazer. Com a relevância social assumida pelas faixas litorâneas no decorrer das primeiras décadas do século XX inicia-se a proliferação das residências secundárias nas áreas de praia do município, surgindo um núcleo em Areia Preta / Praia do Meio (anos 20), posteriormente um núcleo na Redinha (anos 20 - 30) e finalmente em Ponta Negra (anos 50).

As praias de Areia Preta, Praia do Meio e, posteriormente, da Redinha, até então frequentadas por pescadores e alguns poucos banhistas, passaram gradativamente a serem ocupadas por membros da sociedade potiguar, tornando-se os lugares de banhos salgados. Tratava-se não de um banho de mar qualquer, mas de um novo tipo, o “banho da moda”. Para Costa (2008, p. 111), “ou como banhos terapêuticos, ou mero entretenimento, o banho de mar era recomendado pelas autoridades da saúde e da higiene e praticados pela elite”.

Com a melhoria da acessibilidade para as áreas praianas verifica-se também a elevação do padrão das residências secundárias na praia de Areia Preta e a estadia de verão se torna mais concorrida pela população local para o desfrute das férias nas áreas litorâneas da cidade. De acordo com Souza (2008), a Praia do Meio começou a ser frequentada na mesma época da vizinha praia de Areia Preta.

No decorrer das décadas de 1920 e 1930, surge um segundo núcleo de residências de uso ocasional na praia da Redinha, localizada na zona norte do município.

Os investimentos em infraestrutura – estradas, água e energia elétrica e telefonia - favoreceram a transformação gradativa da Redinha em praia de residências secundárias para permanentes, embora ainda hoje existam alguns domicílios, principalmente localizados na Redinha Nova, usados como residências secundárias pela população da Grande Natal, caracterizados por serem domicílios de médio e baixo padrão construtivo e arquitetônico, com algumas poucas exceções.

Entre os anos de 1950 e 1970 a praia de Ponta Negra emerge como o terceiro núcleo de residências secundárias na faixa litorânea de Natal. Nesse período, a antiga Vila de Ponta Negra começou a se consolidar como reduto de lazer e descanso para férias anuais, fins de semana e feriados, redirecionando o fluxo da produção desses domicílios para a zona sul do município.

Na década de 1940, com a construção da Base Militar em Parnamirim, na II Guerra Mundial, os soldados norte-americanos passaram a frequentar a praia de Ponta Negra para tomar banhos de mar e a prática do lazer, estimulando novos hábitos na vida cotidiana da população local. A partir de então, essa praia se converteu em mais um núcleo de descanso e lazer para os potiguares estimulando a expansão de residências secundárias, conforme observa Lopes Junior (2000).

Até o final dos anos sessenta, devido ao relativo isolamento de Ponta Negra em relação à tessitura urbana de Natal, predominava na paisagem dessa praia os domicílios de temporada. Entretanto, a partir dos anos setenta, com a implantação dos conjuntos habitacionais Ponta Negra e Alagamar, bem como a melhoria da acessibilidade proporcionada pela construção da Avenida Engenheiro Roberto Freire – a estrada de Ponta Negra – interligando esse bairro às demais áreas da cidade, alguns investimentos privados foram atraídos para a Zona Sul da cidade. No Mapa 1 podemos observar as duas primeiras fases de expansão dos DUO no município de Natal, no período de 1830 à 1970.

O processo de ocupação dessa área foi intensificado a partir da segunda metade dos anos 80 com a inauguração do megaprojeto turístico Parque das Dunas/Via Costeira, que ligou a praia de Areia Preta à zona sul de Natal. A construção dessa via estruturante favoreceu a expansão do turismo, desencadeando o início da refuncionalização turística do bairro de Ponta Negra. Tal processo se consolida a partir dos anos 90 com os investimentos propiciados pelo PRODETUR/RN I, dotando o bairro de melhores equipamentos e infraestrutura urbana.

Os investimentos turísticos públicos e privados promoveram intensa valorização e especulação imobiliária no bairro, cujo ápice ocorreu por volta de 2006/2007 com a internacionalização dos investimentos turísticos/ imobiliários (FERREIRA; SILVA, 2008). Nesse contexto, o bairro de Ponta Negra volta a ser um local procurado para produção de residências

secundárias, porém agora para uma demanda estrangeira, conforme retomaremos posteriormente.

Terceira fase (1970 – 2000): áreas litorâneas dos municípios adjacentes a Natal

Na medida em que Ponta Negra assumiu a função residencial a partir dos anos 70 e turística a partir dos anos 80, a faixa litorânea de outros municípios localizados no entorno de Natal (Parnamirim, Nísia Floresta, Extremoz e Ceará Mirim) passaram a ser mais atrativos para a produção e consumo de residências secundárias para os potiguares.

Esse processo se verifica a partir dos anos oitenta em direção ao litoral sul de Natal, englobando as praias de Pium, Cotovelo, Pirangi (Parnamirim), Búzios e Tabatinga (Nísia Floresta). As estradas que interligavam Natal a essas praias ainda eram bastante precárias e somente nos anos noventa com a construção da Rota do Sol a acessibilidade é facilitada, intensificando a ocupação dessa área por esses domicílios.

No levantamento de dados efetuados em cartórios, em 1992, Pontes et. al. (1993) observam que os loteamentos nas áreas de praia ocorreram de modo mais significativo no município de Nísia Floresta, sendo registrados 22 loteamentos em apenas seis anos, entre 1977 e 1983. Em Parnamirim, o loteamento mais antigo na faixa litorânea foi registrado em 1966 e até o ano de 1983 verificou-se a ocorrência de 6 loteamentos. Tais dados indicam a efervescência desse período no que refere as transações imobiliárias destinadas à produção de residências de uso ocasional no litoral ao sul de Natal, que conforme Lopes Junior (2000) se constituiu a base do processo de urbanização turística não só no litoral oriental potiguar, mas em extensas faixas de todo o litoral nordestino.

Tabela 1

Total de domicílios de uso ocasional no Polo Costa das Dunas – 1991 / 2000 / 2010

Municípios	1991	2000	2010	% 1991-2000	% 2000 -2010
Arês	-	80	95	-	18,75
Baía Formosa	216	229	306	6,0	33,62
Canguaretama	209	332	485	58,8	46,08
Ceará-Mirim	579	910	1.858	57,1	104,17
Extremoz	1223	2.471	4.354	102	76,20
Goianinha	-	60	151	-	151,66
Macaíba	297	535	1.201	80,1	124,48
Maxaranguape	841	980	1.423	16,5	45,20
Natal	1.452	2.780	5.850	91,4	110,43
Nísia Floresta	2.016	3.442	5.674	70,7	64,84
Parnamirim	887	1.823	4.018	105,5	120,40
Pedra Grande	88	219	267	148,8	21,91
Pureza	-	129	189	-	46,51
Rio do Fogo ^o	-	471	954	-	102,54
S. G. do Amarante	197	503	1.203	155,3	139,16
São José do Mipibú	259	338	642	30,5	89,94
S. M. do Gostoso*	-	131	299	-	128,24
Senador G. Avelino	07	35	31	400,0	- 11,42
Tibau do Sul	168	243	923	44,6	279,83
Touros	480	725	1.194	51,0	64,68
Vila Flor	-	15	24	-	60
Total do PCD	8.919	16.451	31.141	84,44	89,29

Fonte: IBGE (1991; 2000; 2010)

^o Município emancipado em 1997, oriundo do município de Maxaranguape.

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

A partir de 1991, o IBGE começa a disponibilizar dados sobre os domicílios de uso ocasional e a partir de então podemos avaliar de modo mais preciso sua dinâmica espacial. Os dados relacionados na Tabela 1 indicam a magnitude do crescimento dos domicílios de uso

ocasional nos municípios que apresentam maiores percentuais dessa modalidade de domicílios, localizados no Polo Costa das Dunas, entre os anos de 1991 e 2010. Apenas cinco municípios (Natal, Parnamirim, Nísia Floresta, Extremoz e Ceará Mirim) englobam cerca de 70% do total desses domicílios existentes no Polo nos três momentos analisados, isto é, ano de 1991, 2000 e 2010. Ou seja, verifica-se crescimento em toda faixa litorânea, porém a produção e consumo desses domicílios continuam bastante concentradas em Natal e nos municípios litorâneos adjacentes que compõem a RMN.

Nesse conjunto, o litoral de Nísia Floresta se destaca como local atrativo para produção imobiliária destinada a segunda residência, no período entre 1970 – 2000, sendo o município com maior número dessa tipologia de domicílios em 1991 (2016 unidades) e em 2000 (3442 unidades), conforme dados do IBGE, ratificando o que já apontava a pesquisa de Pontes et. al. (1993)⁶.

A procura do litoral desses municípios para a construção de residências secundárias aumentou entre os anos de 1980 e 2000, prolongando-se por longo trecho do litoral oriental potiguar, sobretudo nas praias mais próximas de Natal, principal polo emissor desses usuários, de forma que as praias de Parnamirim, Nísia Floresta e Extremoz assumem, nesse momento, papel social importante como reduto das “casas de praia” de parte dos natalenses, bem como do público estrangeiro que também começa a adquirir imóveis.

Vários autores (PONTES et. al., 1993; LOPES JUNIOR, 2000; FONSECA, 2004) chamaram atenção para a voracidade da ocupação dessas áreas, denunciando a ocupação ilegal de áreas dunares, de mangues e lagoas, causando sérios danos aos recursos naturais, a paisagem costeira, bem como às comunidades que até então viviam da atividade pesqueira e na maioria dos casos sem a propriedade dos terrenos que ocupavam.

A ocupação da zona costeira é regulamentada pelo art. 10 da Lei 7.661/88 no qual se estabelece que “as praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido” (BRASIL, 1988).

⁶ É importante registrar que no município de Nísia Floresta também se verifica a presença de DUO ao redor das diversas lagoas ali existentes, onde se destaca a Lagoa do Bonfim.

No entanto, apesar da existência da lei, a intensa e desordenada ocupação do litoral implicou na apropriação privada de espaços públicos litorâneos, identificado na pesquisa desenvolvida por Silva (2010) nos municípios de Nísia Floresta e Parnamirim, mas que também é observado nos demais municípios litorâneos.

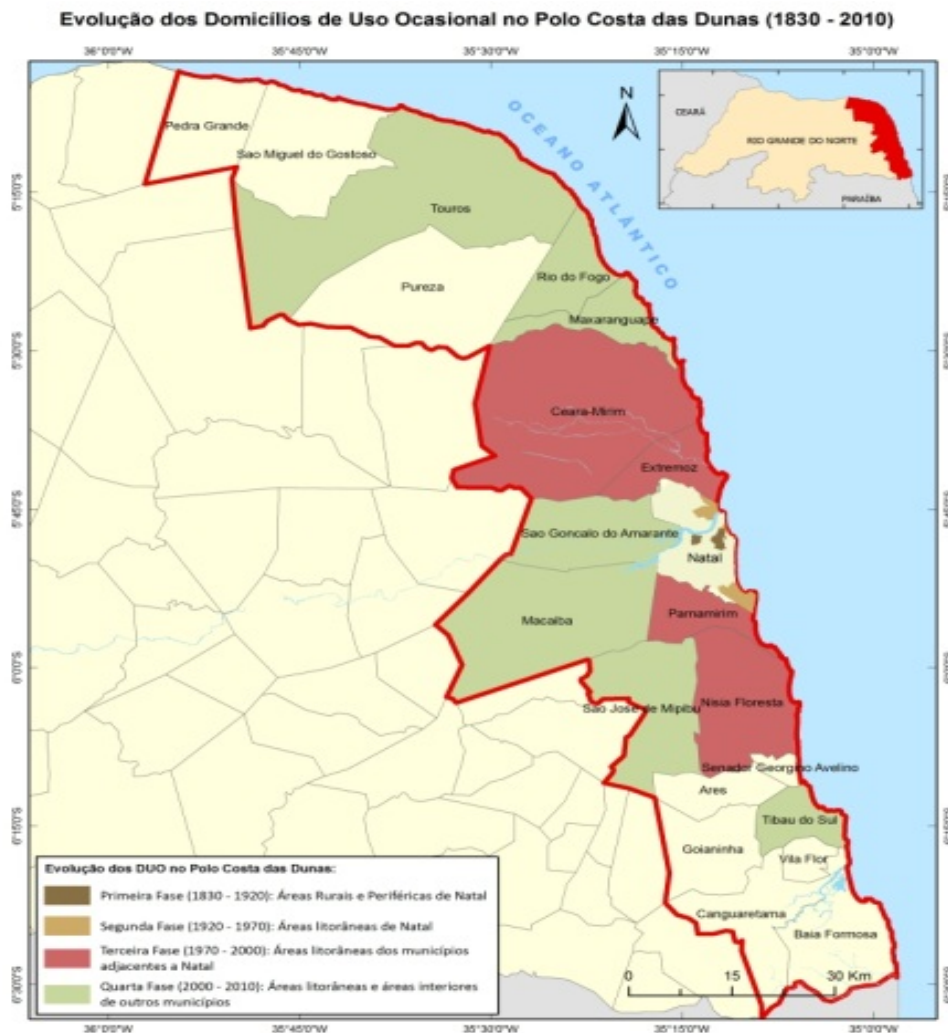
Os investimentos efetuados pelo PRODETUR RN I (1995-2002) na melhoria das estradas para o litoral sul de Natal facilitou o acesso para essas praias desencadeando o adensamento construtivo e populacional das mesmas. Muitas residências de uso ocasional se transformaram em residências de uso permanente, ocorreu implantação de vários serviços públicos e privados, intensificando o processo de urbanização da faixa litorânea.

Quarta fase (após 2000): áreas litorâneas e áreas interiores de outros municípios

A partir dos investimentos do PRODETUR/RN I inicia-se uma nova fase do turismo potiguar, com a internacionalização dos investimentos e da demanda turística (FONSECA, 2005; 2007). Muitos desses investimentos efetuados por estrangeiros caracterizam-se pela associação da hotelaria, segunda residência e áreas de lazer no mesmo empreendimento, exigindo grandes extensões de terras.

Com a densificação ocupacional do litoral ao sul de Natal alguns investidores começam a se dirigir para as praias localizadas no litoral ao norte de Natal, a partir da última década, motivados pela disponibilidade de terras ainda não parceladas a preços ainda acessíveis. Outra vez, os investimentos no sistema viário, contemplados pelo PRODETUR/RN I, assim como o asfaltamento da BR 101 até Touros, também atuou como facilitador no processo de ocupação do litoral norte por imóveis destinados a segunda residência, se constituindo em uma nova área de expansão. O Mapa 1, abaixo, sintetiza as etapas de crescimento da residências secundárias no Polo Costa das Dunas.

Mapa 1



Fonte: IBGE (1991; 2000; 2010); SILVA (2010).

Cartografia: Cleanto Carlos Lima da Silva. Organização: Maria Aparecida Pontes da Fonseca

A partir de então o litoral oriental potiguar começa a ser alvo de grandes investimentos internacionais, procedentes de países europeus (espanhóis, noruegueses, portugueses, italianos), conforme discutido em trabalhos anteriores (FONSECA, 2007; SILVA, 2010a), associando a produção imobiliária com a atividade turística. Seguindo as tendências atuais, observa-se que o capital imobiliário encontrou na atividade turística uma forma de se expandir,

produzindo imóveis destinados à segunda residência em áreas valorizadas e promovidas pelo turismo que ganham visibilidade internacional.

Por sua vez, a demanda desses novos bens imobiliários adquire a segunda residência objetivando não apenas o desfrute do lazer e descanso, mas sim tendo em vista novas oportunidades de negócios, proporcionados, por exemplo, com os dividendos dos alugueis desses domicílios boa parte do ano, através de agências especializadas nesse segmento, auferindo rendimentos anuais. Assim, diferentemente do passado recente, cuja aquisição de uma residência secundária tinha como finalidade o lazer e o descanso do proprietário e de sua família, nos dias atuais a residência secundária também se tornou um negócio que pode ser bastante rentável, conforme aponta pesquisa desenvolvida por Fonseca e Lima (2011).

A Tabela 1 apresenta dados do IBGE sobre evolução desta tipologia de domicílios no PCD, nos últimos vinte anos. Analisando estes dados podemos observar algumas tendências mais recentes:

- 1- Verifica-se expressivo crescimento dos DUOs na década de noventa (84,44%), como também na última década (89,29%);
- 2- A área prioritária para ocupação dos DUOs é constituída pelos municípios da RMN⁷, que abrangem 79,62% do total das residências;
- 3- Na última década (2000 – 2010) verificam-se duas novas áreas de expansão: a porção norte do litoral, englobando os municípios de Maxaranguape, Rio do Fogo, Touros e São Miguel do Gostoso, que juntos abarcam 12,41% dos DUOs do total existente no Pólo; a porção sul do litoral, destacando-se o município de Tibau do Sul que, apesar de abranger apenas 2,96% dos DUO, apresentou crescimento de aproximadamente 280% nesse período;
- 4- Observa-se ainda, na última década, um significativo crescimento dos DUOs nos municípios que fazem parte da RMN, mas que não são litorâneos, tais como São Gonçalo do Amarante (139,16), Macaíba (124,48) e São José do Mipibu (89,94), indicando que também passam a

⁷ Os municípios da RMN que pertencem ao PCD são: Natal, Ceará Mirim, Extremoz, Parnamirim, Nísia Floresta, Macaíba, São Gonçalo do Amarante e São José do Mipibu. Ainda existem outros municípios englobados na RMN e que não fazem parte do PCD: Monte Alegre e Vera Cruz.

ser procurado as áreas com características mais rurais para a produção de residências secundárias. Estes municípios compreendem 9,77% do total dos domicílios do PCD.

- 5- Nísia Floresta que nos anos de 1991 e 2000 era o município que apresentava maior quantidade de DUO é superado por Natal no ano de 2010, decorrente dos investimentos externos ocorridos a partir da conclusão do PRODETUR/RN I, que propiciou ampla valorização do bairro de Ponta Negra, e a partir daí passou a ser procurado por estrangeiros para aquisição de residências secundárias.

Considerações finais

A proliferação dos DUOs no litoral potiguar ao longo do século XX tinha como finalidade basicamente o descanso e o lazer, ou seja, o valor de uso. No entanto, nessa primeira década do século XXI observa-se um significativo aumento dessa tipologia de domicílio e essa expansão se explica pelo fato de que as residências secundárias assumiram também um valor de troca, de modo que o investimento nesse tipo de imóvel se justifica por ser um negócio rentável.

Analisando as áreas de expansão dos DUOs desde as fases iniciais, verifica-se que são direcionadas pela implantação e/ou melhoria das vias de acesso que facilitavam a circulação das pessoas. A abertura, melhoria e ampliação do sistema viário se constituem em um fator primordial para a valorização das áreas que posteriormente serão alvo de investimentos do capital imobiliário e, no caso deste estudo, uma produção imobiliária voltada para segunda residência.

A refuncionalização da área litorânea decorrente da expansão da segunda residência bem como da atividade turística se repercute no espaço dotando-o de uma nova forma e um novo conteúdo. As mudanças na forma se expressam na construção de novos fixos, observados na urbanização retilínea e difusa verificada ao longo da linha costeira, na verticalização das edificações e nas novas tipologias de uso que se caracterizam por empreendimentos que incorporam áreas de grandes dimensões.

As mudanças no conteúdo dizem respeito aos novos usos que vários trechos litorâneos do PCD passam a assumir, tais com:

- 1- substituição das atividades mais tradicionais, tais como a pesca, o artesanato e agricultura de subsistência em áreas de lazer e descanso para uma demanda agora internacional;
- 2- substituição de áreas anteriormente destinadas ao uso ocasional (segunda residência) para áreas de ocupação permanente na medida em que vão se tornando mais acessíveis e a circulação mais ágil, como por exemplo a localidades litorâneas de Pium, Cotovelo e Pirangi do Sul (Parnamirim) e Santa Rita (Extremoz);
- 3- Substituição de áreas públicas em áreas privadas. Apesar da faixa litorânea pertencer à União, a magnitude dos empreendimentos recentes (grandes extensões) provoca uma forma velada de privatização das áreas praianas, dificultando o acesso da população residente à essas áreas.

O uso especializado do litoral de PCD por residências secundárias e pelo turismo refuncionalizou toda faixa litorânea, transformando-a em espaço de lazer. Esta ocupação desencadeou um processo de urbanização difusa ao longo da linha litorânea e tem sido o principal indutor da urbanização em curso verificada em Natal e municípios adjacentes – Ceará-Mirim, Extremoz, Parnamirim e Nísia Floresta –, a partir da década de 1990 e intensificou-se após o ano de 2000 com os investimentos internacionais, no qual a produção/consumo da residência secundária passa a se constituir em um dos fatores mais relevantes desse processo.

Referências

BRASIL. **Lei 7.661**, de 16 de maio de 1988. Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências.

BOYER, Marc. **Turismo de massa**. Bauru: EDUSC, 2003.

CASCUDO, Luís da Câmara. **História da cidade do Natal**. 4ª Ed. Coleção História Potiguar. Natal: EDUFRN, 2010. 691 p.

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.

COSTA, Ricardo Jose Vilar da. **Habitação e modernização**: Cidade Nova e maneiras de viver em Natal no início do século XX. Dissertação (Mestrado em História). Natal, 2008. 144 p. Programa de Pós – Graduação e Pesquisa em História. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

DANTAS, George Alexandre Ferreira. **Linhas convulsas e tortuosas retificações**: transformações urbanas de Natal nos anos 1920. São Carlos, 2003. 191 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo.

FERREIRA, Angela Lúcia de Araújo; SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso. **Para além do muro alto**: “turismo imobiliário” e novas configurações socioespaciais na região metropolitana de Natal. In: VALENÇA, Márcio Moraes. BONATES, Mariana Fialho. Globalização e marginalidade: O Rio Grande do Norte em foco. Natal: EDUFRN, 2008. p. 457-467.

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

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

_____; Lima, Renata Mayara Moreira (2011). **O Consumidor estrangeiro de segunda residência na Região Metropolitana de Natal/RN**. Relatório de pesquisa, 2011.

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

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

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

LOPES JUNIOR, Edmilson. **A construção social da cidade do prazer**: Natal. Natal: EDUFRN, 2000.

MIRANDA, João Maurício Fernandes. **Evolução urbana de Natal em 400 anos 1599-1999**. Coleção 400 anos. Vol. VII. Natal: Governo do Estado do Rio Grande do Norte; Prefeitura de Natal, 1999. 157 p.

PONTES, B. M. S.; NOBREGA JUNIOR, O.; LIMA, J. S.; BRITO, M. T. **Meio ambiente e processo fundiário em conflito**. Parnamirim e Nísia Floresta. Natal, UFRN/CCHLA, 1993.

SILVA, Kelson de Oliveira. **A residência secundária e o uso do espaço público no litoral oriental potiguar**. Natal, 2010. 167 p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

SILVA (a), 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.

SILVA, Ângelo Magalhães. **Objetos imobiliários e a produção do espaço na Zona Sul de Natal/RN**. Natal, 2003. 145 p. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais). Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

SOUZA, Itamar de. **Nova história de Natal**. 2ª ed. Natal: Departamento Estadual de Imprensa, 2008. 800 p.

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