

Novas Dinâmicas Imobiliárias e Redefinição da Estrutura Territorial

- o caso da área metropolitana de Natal/RN

Angela Lúcia de Araújo Ferreira

Universidade Federal do Rio Grande do Norte
angela.ferreira@pq.cnpq.br

Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva

Universidade Federal do Rio Grande do Norte
alexsandroferreira@hotmail.com

Resumo

O recente crescimento das atividades turísticas e imobiliárias no Nordeste brasileiro tem gerado não apenas maior dinamismo das economias locais, mas, sobretudo uma redefinição da estrutura territorial nas faixas dos municípios costeiros, especialmente nas áreas metropolitanas. Na Região Metropolitana de Natal, a instalação de empreendimentos imobiliários, articulados a uma lógica turística, tem impactado a relação da sede municipal e periferias costeiras, no sentido de evidenciar problemas sócio-espaciais. Por outro lado, percebe-se uma nova possibilidade de integração efetiva dos municípios metropolitanos e uma redefinição do pólo metropolitano de Natal. Nesse sentido, o presente trabalho intenta caracterizar essa nova dinâmica e compreender o papel que a produção imobiliária desempenha seja em novas configurações espaciais seja no incremento econômico que o “turismo residencial” representa para a Região Metropolitana de Natal. Uma segunda contribuição pretendida é apresentar alguns elementos passíveis de orientar uma possível gestão pública, desses setores com forte dinâmica imobiliária em um contexto metropolitano.

Considerações Iniciais

É cada vez maior o número de turistas nacionais e estrangeiros, a publicidade e a construção de empreendimentos imobiliários, residenciais ou de serviços, nas áreas litorâneas do Rio Grande do Norte, principalmente nos municípios costeiros da Região Metropolitana de Natal. Este é um fenômeno que atinge quase todo o nordeste brasileiro dando novos contornos às relações sócio-econômicas e territoriais. Aparentemente se tornaram imprecisos tantos os atrelamentos da hierarquia política-administrativa como os limites tradicionalmente considerados de ocupação urbana ou ainda as considerados, oficialmente, sedes municipais e distritos rurais (vilas, assentamentos de trabalhadores do campo, vilas de pescadores, assentamentos de veraneios, quilombolas, entre outros), que aqui estão sendo chamados de aglomerados periféricos.

As novas ocupações e uso dado ao solo conformam um mercado imobiliário específico determinado principalmente pelo setor turístico. Esta produção e a infraestrutura viária criada para dar suporte à atividade definem não somente uma outra paisagem, mas também parece ter trazido uma outra articulação entre os elementos constituintes do território municipal e metropolitano - cidade-pólo, cidade-sede, vilas, aglomerados rurais. Daí surge a principal questão que norteou esta pesquisa: de que forma o conteúdo da relação sede do município e glomerados periféricos na área metropolitana de Natal vem sendo influenciado pelo recente processo de implantação dos empreendimentos empresariais vinculados à atividade turística? Poderá este novo cenário interferir na relação pólo metropolitano de Natal com as sedes municipais, historicamente dependentes e excluídas do crescimento econômico da capital do estado?

O tema metropolitano está atualmente presente na discussão sobre os rumos das cidades, principalmente nas cidades médias com maior crescimento nas duas últimas décadas. No âmbito acadêmico ou na formulação de planos e leis que intentam regulamentar as áreas metropolitanas os cenários indicam não uma necessidade em longo prazo, mas sim medidas quase emergenciais para solver conflitos que extrapolam os espaços intra-urbanos. Água e transporte, meio ambiente e mercado imobiliário, pobreza e migração, são alguns dos temas que pressionam o debate sobre a necessidade de proposições alternativas, de formas de convivência e de soluções compartilhadas.

Na dimensão teórica, é necessária a sedimentação de estudos que explicitem a relação dos novos capitais, principalmente advindos do turismo, e o mercado imobiliário tradicional. Tais desafios teóricos dizem respeito a formação dos “capitais” e dos agentes, a partir de uma reestruturação de suas estratégias de atuação e de desdobramentos locais. A hipótese sobre a formação de “novos capitais” e “novos agentes” traz à discussão o papel do capital na produção e circulação da “mercadoria imobiliária”. Ribeiro (1997), nesse sentido, é uma referência ao estudo da transformação de capitais em produtos imobiliários, notadamente para moradia.

Entretanto, a suposição da emergência de um “novo agente”, permite caracterizar os fenômenos ainda bastante recentes de forma a realizar uma releitura do papel do incorporador; este agente que surge devido à natureza do

capital dinheiro empregado, vinculado ao lazer e a importância que o turismo assumiu para o Nordeste brasileiro. O espaço de atuação desse agente, objeto dos capitais fundiários tradicionais e novos capitais do turismo, necessita estar “preparado” para permitir uma nova circulação do capital, assim como a construção de uma nova paisagem, ou no dizer de Urry:

Outras características da indústria do turismo encerram a possibilidade de causar dificuldades para produtores de tais serviços. Estes não podem ser proporcionados em qualquer lugar. Têm de ser produzidos e consumidos em lugares muito particulares. (...) Existe, portanto uma ‘fixidez espacial’ fundamental no que diz respeito aos serviços turísticos (URRY, 1999, p. 64).

Nas atividades da indústria do turismo tanto o espaço quanto o tempo passam a ser controlados e comercializados (PESSOA, 2003, p.386) e submetidos a uma lógica de valorização. Espaços até então inexpressivos à economia local são alçados rapidamente a um jogo especulativo devido ao seu aspecto de “raridade” ou “paisagem exótica”, submetendo o território e seus agentes a esta nova lógica valorativa, relacionada com a produção de espaços urbanizados voltados para visitantes sazonais.

Nessa perspectiva, é importante notar que uma variante do turismo, denominada de “turismo-residencial” ou o que está sendo chamado pelo mercado de “turismo-imobiliário”, marca presença cada vez maior nas áreas com forte tendência ao veraneio. Deve-se, portanto, empreender esforços no sentido de superar as análises referentes ao turismo que se atêm apenas aos equipamentos diretamente relacionados como hotéis, *resorts*, pousadas e a destinos comerciais como bares e restaurantes, agências de locação, entre outros.

Daniel Hiernaux-Nicolas (2005) é um dos pesquisadores interessados em definir o fenômeno:

El turismo de segundas residencias es aquel por el cual las personas acuden a un destino o una localidad que no es forzosamente turística *per se*, donde tienen la posesión por compra, renta o préstamo de un inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento (HIERNAUX-NICOLAS, 2005).

Na União Européia, o “turismo-residencial” é uma realidade há pelo menos 20 anos, principalmente em países como Espanha e Portugal. Estudos de Mercè Gili (2003) indicam a existência de 10,5% de residências não permanentes em toda a Europa; a Espanha aparece com 32,2% desse total, seguido de Portugal, Grécia e Itália, principalmente em suas áreas de praia. Os países emissores da demanda de “turismo-residencial” são a Alemanha, Reino Unido e Holanda, que ocupa em média por três meses essas moradias temporárias.

No nordeste brasileiro, segundo a Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste Brasileiro – ADIT (apud PINHEIRO, 2006, p.46), a compra de imóveis por turistas cresceu 200% e o aluguel 64,52%,

enquanto a hospedagem em hotel tradicional aumentou apenas 12,50% (PINHEIRO, 2006, p.46). Segundo esta mesma fonte, o chamado “turismo residencial”, incluindo os turistas que se alojam em casa de amigos e parentes, responde por 34,5% dos alojamentos.

Pela dimensão prática, o estabelecimento de políticas públicas não direcionadas para esta nova característica do mercado imobiliário-turístico pode vir a ser um sério complicador na execução de um Planejamento Metropolitano e até mesmo local. A eficácia dos planos diretores e das legislações ambientais, onde existe, está sendo questionada mesmo com a importância dada à sua elaboração como quesito para financiamento nos programas de desenvolvimento do turismo. Os interesses individuais de cada administração municipal, os grupos no poder e os conflitos gerados pela competição estão dificultando um trabalho conjunto no sentido de aproveitar os benefícios e impedir os problemas sociais provocados pela atividade turística, seu conseqüente modelo de urbanização e as relações de dominação e submissão entre os vários núcleos do espaço metropolitano.

Somada a esta problemática, é cada vez maior no Nordeste brasileiro a privatização dos “espaços de uso comum do povo”, como as praias, além da disputa por grupos estrangeiros pela setorização de áreas ambientais, tidas como de interesse econômico para o turismo. A emergência, na linha costeira nordestina, de mega-empreendimentos, traz consigo além de uma reconfiguração espacial (no sentido de novos acessos e novas urbanizações) um forte impacto sócio-ambiental. Todo esse conjunto de fatores novos, que se apresentam principalmente para as novas áreas metropolitanas nordestinas, constitui-se hoje um dos pontos principais das políticas territoriais. Entretanto, ao acompanhar o histórico do Planejamento Nordeste, Carvalho (2003, p.303) aponta um diagnóstico facilmente observável no cenário contemporâneo:

Os planos, programas e projetos de desenvolvimento concebidos não foram executados de forma a atender as demandas sociais mais efetivas. Os programas setoriais – como os da indústria – e os programas especiais de desenvolvimento regional promoveram o desenvolvimento de alguns espaços importantes, mas seus resultados contribuíram para intensificar a concentração de renda, diminuindo as possibilidades de acesso das populações mais pobres aos benefícios do desenvolvimento.

Existem alternativas para modificar este padrão de desenvolvimento? O Turismo corresponde a um novo “espaço de oportunidades”?

Diante deste quadro o presente trabalho busca identificar elementos para compreender o papel da produção imobiliária recente na configuração da área metropolitana de Natal - RN, apontando tendências e indicando alguns itens a serem considerados na formulação de políticas públicas. A análise do que aqui se está denominando de novas dinâmicas imobiliárias e a sua relação com redefinição da estrutura territorial passa pela identificação e caracterização da quantidade e pela localização espacial dos empreendimentos imobiliários licenciados nos órgãos ambientais da RMN e do volume de investimentos

estrangeiros no setor de turismo imobiliário. A partir de um panorama geral que caracteriza o fenômeno nos municípios integrantes da Região Metropolitana, utiliza-se neste trabalho o estudo aproximado em três municípios com maior quantidade e intensidade dos processos imobiliários, relacionados com o turismo-residencial: Natal, Nísia Floresta e Parnamirim.

O Recorte temporal será o período de 2002 a 2006, a partir dos dados de licenciamento de obras e investimentos estrangeiros registrados. Tal recorte temporal dá-se por dois fatores: a maior intensidade dos fenômenos observados – pós-investimentos do PRODETUR I – e a disponibilidade dos dados nos órgãos públicos (antes desse período não havia uma sistematização dos licenciamentos urbanos em alguns municípios).

Os dados e análises aqui apresentados fazem parte de uma pesquisa maior sobre o tema produção do espaço e mercado imobiliário que vem se desdobrando em inúmeros projetos, desenvolvidos pelos autores, desde o ano 2000. A nova realidade, com a intensificação da atividade turística no Nordeste e a necessidade de aprofundamento do tema, vem despertando também o interesse de vários grupos de pesquisa que buscam em um trabalho conjunto analisar e indicar formas de contribuir para o debate teórico e para a formulação de instrumentos de políticas urbanas voltadas a uma maior democratização do acesso aos recursos ambientais, fundiários e econômicos.

Nos três itens que se seguem, intenta-se sistematizar os resultados das pesquisas realizadas iniciando com a caracterização da Região Metropolitana de Natal, em suas dinâmicas sócio-econômica e territorial; após isso, coloca-se um quadro mais específico sobre as dinâmicas relacionadas ao setor turístico e imobiliário na área metropolitana costeira de Natal por meio do total de investimentos e pela espacialização dos empreendimentos. Nas considerações finais é realizada uma síntese dos fenômenos apresentados, buscando identificar tendências de curto e médio alcance e elementos indicativos para a formulação de políticas setoriais.

Natal e sua Região Metropolitana

Dinâmica sócio-econômica

A constituição formal da Região Metropolitana de Natal - RMN - ocorreu por meio da Lei n.152 de 16 de janeiro de 1997. Desde então, foram instituídas seis leis complementares, dois decretos e uma resolução que ampliam, regulamentam e procedem a reformulações na Lei original¹. Aos seis municípios contidos na Região Metropolitana, foram acrescentados três outros ficando assim composta: Natal, Parnamirim, Extremoz, Ceará Mirim, São Gonçalo do Amarante, Nísia Floresta, São José do Mipibú, Macaíba e Monte Alegre, sendo o último incluído em 2006.

Estes nove municípios contêm 1,1 milhões de habitantes, dos quais 63,8% vivem em Natal – pólo metropolitano e capital do estado do Rio Grande do Norte - RN. O total de população da RMN corresponde a 40,27% da população do RN e 5,12% da área territorial do estado.

A Tabela 1 demonstra o crescimento populacional na última década; o pólo metropolitano de Natal apresentou taxa de crescimento anual de 1,80%, inferior a

média da RMN (de 2,62% a.a) e também inferior aos demais municípios da área metropolitana, explicitando o crescimento da periferia metropolitana em relação ao pólo.

Tabela 1. Crescimento populacional da Região Metropolitana de Natal por município(1991-2000)

Municípios	1991	2000	Tx. Crescimento anual (1991 -2000) em %
CEARÁ MIRIM	52157	62424	2,0
EXTREMOZ	14941	19572	3,10
MACAÍBA	43450	54883	2,70
MONTE ALEGRE	15871	18874	1,94
NATAL	606887	712317	1,80
NÍSIA FLORESTA	13934	19040	3,60
PARNAMIRIM	63312	124690	7,90
SÃO GONÇALO DO AMARANTE	45461	69435	4,90
SÃO JOSÉ DO MIPIBÚ	28151	34912	2,40

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, Censo 1991 e Censo 2000)

Nota: elaborado pelos autores

Entretanto, é importante compreender a configuração urbana desse crescimento dos municípios da RMN no sentido de identificar a relação urbano-rural dos municípios em relação ao pólo de Natal. Um indicador utilizado pode ser a densidade demográfica, que esclarece a concentração de população em um determinado território. Nessa perspectiva destacam-se Natal com 4.182,72 Hab/Km², Parnamirim em seguida com 1.037,35 Hab/Km² e São Gonçalo do Amarante com 276,29 Hab/Km²; todos os outros seis municípios apresentam densidades demográficas abaixo dos 250 Hab/Km² o que significa uma concentração populacional muito intensa em setores da área metropolitana como em São Gonçalo do Amarante (ao norte de Natal) e Parnamirim (ao sul de Natal) conformando uma mancha urbana contínua, ora com características de conurbação, ora com características de transbordamento.

No restante dos seis municípios, a configuração dessa mancha urbana é diferenciada. As sedes municipais, historicamente fundadas nos séculos XVIII e XIX (com exceção dos municípios desmembrados no século XX), mantêm uma relação de relativo isolamento, conectadas por vias secundárias, pavimentadas apenas recentemente, e tendo como sua periferia direta um amplo espaço rural: distritos, fazendas, assentamentos rurais, produção de subsistência e atividades de monocultura.

Tabela 2. População urbana e rural da Região Metropolitana de Natal , por município(2000)

Municípios	Urbano	Rural	Total
CEARÁ MIRIM	30839	31583	62424
EXTREMOZ	13418	6154	19572
MACAÍBA	36041	18842	54883
MONTE ALEGRE	7555	11319	18874
NATAL	721317	0	712317
NÍSIA FLORESTA	8638	10402	19040
PARNAMIRIM	109139	15551	124690
SÃO GONÇALO DO AMARANTE	9798	59637	69435
SÃO JOSÉ DO MIPIBÚ	15602	19310	34912
Total	952347	172798	1125145

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, Censo 2000)

Nota: elaborado pelos autores

Pela Tabela 2 vê-se que quase 85% da população total da RMN vive em áreas urbanas, contra 15,35% em áreas rurais; entretanto, se excetuarmos o pólo de Natal, estes números invertem-se para 57,21% em áreas urbanas e 42,79% em áreas rurais, indicando ainda a presença de uma forte ruralidade na RMN e o peso desequilibrador do pólo de Natal na configuração da área urbana metropolitana.

Entretanto, essa ruralidade não é acompanhada pelo ritmo das atividades agrícolas, sendo uma forte dependência de atividades de emprego e renda essencialmente urbana. Uma análise da dimensão econômica da RMN, na última década, demonstra isso. A característica marcante dessa economia é a forte presença das atividades de comércio (varejista e atacadista) e serviços (públicos e privados), perfazendo um total de 55% do Valor Adicionado Bruto – VAB – na RMN; em segundo lugar estão as atividades industriais (extração mineral, transformação e construção civil) com 42% do VAB. Apenas 2% do VAB, correspondem às atividades de pecuária, extração vegetal e agricultura. Nesse sentido, embora detentora de importante parcela de população rural, os municípios da área metropolitana de Natal apresentam uma estrutura produtiva dependente da área urbana de Natal - Parnamirim-São Gonçalo do Amarante, principais sedes da indústria, da construção civil e do comércio da RMN.

Um dos resultados sócio-econômicos dessa relação Rural-Urbano é a forte presença da pobreza nos municípios aglomerados à Natal, principalmente os que detêm maior parcela de população rural. Cerca de 16% da população da RMN (RIO GRANDE DO NORTE, 2006, p.40) viviam em condição de indigência, com destaque para Ceará Mirim (35%) e Monte Alegre (44,6%); 3/5 da população de Nísia Floresta, Monte Alegre, Ceará Mirim e São José do Mipibú estão em situação de pobreza e a concentração de renda (renda média dos 10% mais ricos em relação aos 40% mais pobres) é de 26,7% (RIO GRANDE DO NORTE, 2006, p.40)

Figura 1. Localização das áreas de ocupação urbana da Região

Metropolitana de Natal – (2000)

Fonte: Base de dados do Observatório das Metrôpoles – Núcleo RMN

Nota: cartografia processada pelo INPE e disponibilizada em

Rio Grande do Norte (2006, p.69).

Nota 2. reelaborado pelos autores

Dinâmica territorial

A partir das considerações acima, o cenário geral sócio-econômico da RMN encontra na formação territorial da área metropolitana de Natal uma relação dos níveis de integração dos municípios ao pólo de Natal². É relativamente recente a percepção da existência de integração entre os municípios, seja do ponto de vista da continuidade da mancha urbana seja no aspecto funcional.

No século XIX as sedes municipais eram pequenas aglomerações entorno de uma praça central e Igreja³. A paisagem descrita por Koster (2002), na década de 1810, é totalmente dominada pela natureza, plantações, engenhos e vilas pouco habitadas. Mesmo de Natal, cidade desde 1599, o autor afirma: “Um estrangeiro que, por acaso, venha desembarcar nessa costa do Brasil, teria uma opinião desagradável do estado da população nesse país, porque, se lugares como esse são chamados de cidades, como seriam as vilas e aldeias” (KOSTER, 2002, p.158). Todas as sedes municipais, a exceção de Natal, foram fundadas em áreas geograficamente centrais, longe da costa, em razão da necessidade de aproveitar as terras litorâneas, úmidas e férteis, para a cana de açúcar e garantir a segurança dos núcleos principais. A economia desse território era eminentemente agrícola: cana de açúcar, pecuária de corte e leite (em pequena escala) e agricultura de subsistência; contava trezentos moradores em Nísia Floresta e “duzentas almas” em São José do Mipibú. Natal, nessa mesma época, possuía pouco mais de seiscentos habitantes (KOSTER, 2002, p.159).

No século XX, Natal cresceu lentamente como centro exportador, sede do poder administrativo e cultural do estado. Na década de 1940, durante a Segunda Guerra Mundial, o atual município de Parnamirim foi escolhido para construção e operação de uma das maiores bases áreas implantadas fora dos Estados Unidos. Este fato consolidou um núcleo de moradores permanente em Parnamirim, integrado cada vez mais a Natal.

Um outro aspecto importante na formação territorial da área metropolitana é a relação entre sede dos municípios e o litoral. Dos nove municípios, cinco possuem faixa costeira; até recentemente, as sedes municipais possuíam frágeis relações com essa faixa de praia, mesmo no caso Natal. Só no pós-guerra, o hábito de ir à praia como lazer se difundiu; primeiramente nas praias consideradas periféricas em Natal (Ponta Negra e Redinha), depois com a construção de casas de veraneio. A expansão urbana de Natal nos anos de 1950 e 1960, ocorreu pela abertura de loteamentos privados, configurando um mercado de terras; nos anos de 1970 e 1980, a política habitacional do SNH/BNH construiu aproximadamente 50 mil unidades em Natal, consolidando um município 100% urbano, na definição do IBGE em 1980. Tal processo incorporou as casas de veraneio, dos anos de

1950 e 1960, na malha urbana da cidade, forçando a criação de um segundo núcleo de veraneio nas praias dos municípios de Parnamirim e Nísia Floresta.

Até então estes aglomerados praieros eram ocupados, timidamente, por pequenas vilas de pescadores, sem arruamento definido ou infra-estrutura. Nos anos de 1980, um processo contínuo de ocupação da faixa litorânea, seja por loteamentos seja pela transformação das antigas casas de pescadores, estruturou um espaço de lazer das famílias de classe média de Natal. Às sedes municipais, cabia a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, pois não havia planos diretores ou códigos de obras para ordenar essa ocupação do litoral. Completamente dissociada da sede, as faixas de terras litorâneas eram mais integradas à Natal, devido a origem dos seus ocupantes sazonais (notadamente de dezembro a fevereiro) e pela dinâmica do preço do solo, dos serviços e comércio. Pela primeira vez as terras litorâneas apresentavam valorização econômica, motivada pelas construções de casas de veraneio e especulação fundiária, embora voltada para um consumidor morador de Natal.

O espaço geográfico da Região Metropolitana era constituído de fragmentos urbanos, notadamente das sedes dos municípios isolados por uma faixa de terra rural. Mesmo Parnamirim, segundo em população na RMN, só apresentou maior crescimento nos anos de 1980. A implantação de Distritos Industriais – financiados pela SUDENE – tanto na região norte quanto na região sul de Natal, a construção de conjuntos habitacionais – financiados pelo BNH – na periferia de Natal e melhoria nos principais acessos viários, permitiram uma maior integração entre Natal e Parnamirim e Natal e São Gonçalo do Amarante.

Os municípios mais afastados do pólo metropolitano de Natal são os que apresentam mais baixa integração – Ceará Mirim, Nísia Floresta, São José do Mipibú e Monte Alegre – ao contrário de Parnamirim (muito alta integração) e São Gonçalo do Amarante (alta). Extremoz e Macaíba apresentam média integração (CLEMENTINO, 2005).

Nos anos de 1990, os investimentos em turismo, notadamente pelo Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste, permitiram melhoria na infra-estrutura viária ao sul de Natal integrando Parnamirim e Nísia Floresta. Esse eixo viário foi fundamental para o acesso as praias do litoral sul da RMN, e para as novas dinâmicas turísticas e imobiliárias, configurando um segundo momento na relação sede-periferia litorânea.

Como resultado, as áreas periféricas as sedes dos municípios de Parnamirim, Nísia Floresta, Extremoz e Ceará Mirim (municípios com faixa costeira) cresceram com maior intensidade do que o total do Município, conforme tabelas abaixo.

Tabela 3. Variação populacional nas localidades da área metropolitana de Natal (1996-2000)

Localidades litorâneas	Variação populacional 1996-2000 (em %)
Pitangui, Barra do Rio e Graçandu (EXTREMOZ)	74,63
Pium (PARNAMIRIM)	56,18
Pirangi do Norte (PARNAMIRIM)	37,57

Pirangi do Sul/Búzios (NISIA FLORESTA)	102,18
Jacumã (CEARÁ MIRIM)	49,02

Fonte: FONSECA, 2004, p.153

Tabela 4. Variação populacional dos Municípios da área metropolitana de Natal (1996-2000)

Municípios	Variação populacional 1996-2000 (em %)
Extremoz	9,86%
Parnamirim	44,00%
Nísia Floresta	20,37%
Ceará Mirim	7,65%

Fonte: FONSECA, 2004, p.153

De um cenário historicamente construído, em que as áreas de praia tinham baixo valor econômico e eram espaços de assentamento de pescadores ou concentrador da pobreza municipal, as faixas litorâneas se tornaram nos últimos anos áreas de maior arrecadação de impostos, de atração de investimentos e de novas populações a partir das novas dinâmicas do turismo na Região.

Caracterizando as novas dinâmicas

A compreensão sobre os processos de expansão da área metropolitana de Natal, passa pela análise do setor imobiliário, articulado a consolidação dos destinos turísticos, principalmente voltados para um público estrangeiro. A dinâmica imobiliária pode ser definida como uma somatória de processos que evidenciam a transformação e valorização sobre o uso do solo em uma lógica de produção de imóveis – construídos ou de lotes ditos “urbanizados”. Amplas faixas da área metropolitana, especificamente as áreas litorâneas, passam a ser ocupadas por tipologias imobiliárias até então pouco expressivas.

Para caracterizar as “novas dinâmicas” foram utilizados dois indicadores: a) a quantidade e localização dos empreendimentos imobiliários formais (flats, condomínios fechados horizontais e verticais, condhotéis e *resorts*), voltados a um período mais longo de permanência; b) e o volume de investimentos estrangeiros na economia do RN, no período de 2001 a 2006.

Entretanto, é necessário evidenciar que as “novas dinâmicas” não excluem os tradicionais produtos imobiliários existentes em Natal e em sua área conurbada. Ocorre que após o encerramento dos financiamentos pelo BNH (em 1986), os setores da construção civil e imobiliárias passaram por uma reestruturação em suas estratégias de atuação, voltando seus produtos para a classe média e média alta natalense, nos anos de 1990. A Verticalização concentrada em alguns bairros da cidade, os condomínios fechados em áreas de valorização imobiliária e o lançamento de tipologias de alto custo de comercialização foram algumas das estratégias do mercado imobiliário formal na década passada. O turismo, em finais da década de 1990, modificou esse cenário, atraindo um novo comprador capitalizado em euro ou dólar.

Desde então Turismo e Imóveis estão cada vez mais intrincados. Dados coletados no Banco Central do Brasil indicam que há cinco anos é crescente o

volume de recursos no estado do Rio Grande do Norte, sendo que só até julho de 2006 o total invertido no ramo de Turismo Imobiliário alcançou 46,5 milhões de dólares (BANCO CENTRAL DO BRASIL), em micro-empresendimentos (até 15 imóveis) ou em mega-lançamentos (de até mil unidades).

A Indústria da Construção Civil também acompanha esta nova dinâmica; o estado do Rio Grande do Norte, em 2003, foi considerado o quarto estado no Nordeste em volume de recursos e lançamento de obras/serviços (IBGE, 2004). A maioria desses investimentos em construção civil concentra-se na RMN, onde se localizava 67,46% dos empregos em comercialização de imóveis e 68,93% dos empregos formais em construção civil de todo o estado (MINISTÉRIO DO TRABALHO, 2003).

Inserção econômica e inversão estrangeira

O debate sobre os efeitos da globalização no território já se apresenta relativamente consolidado na literatura acadêmica. Entretanto, sua percepção no cotidiano das áreas urbanas, dá-se de modo diferenciado a depender da inserção econômica que determinado território representa. No Rio Grande do Norte, o turismo amplia a percepção dos efeitos da economia globalizada, principalmente quando se articula ao setor imobiliário. Nesse sentido, é importante identificar como as inversões de capital estrangeiro se dão na economia local.

Observando os dados do Banco Central (RIO GRANDE DO NORTE, 2006) percebe-se a ocorrência de 536 entradas de capital estrangeiro no Rio Grande do Norte, sendo que 51% destas estão relacionados ao que aqui se chama Turismo e Imobiliário, seguido de longe pelo setor industrial⁴.

Tabela 5. Total de investimentos estrangeiros por setor, em dólares no Rio Grande do Norte – 2001 a 2006 (continua)

SETORES	Ano 2001	Ano 2002	Ano 2003
ALIMENTOS E BEBIDAS	855.751	5.975.013,29	13500
AGRÍCOLA	2.818.603,68	5.947.451,49	754.747,81
INDUSTRIAL	1.634.101,52	2.418.489,20	11.166.636,49
TURISMO E IMOBILIÁRIO	10.320.064,90	2.247.411,18	8.695.624,88
EQ.ELÉTRICOS E HOSPITALARES	4.300.225,63	3.170.267,03	3.484.480,80
OUTROS	2.701.686,96	599.365,33	192.762,98
TOTAL	22.630.434	20.357.997,52	24.307.752,96

Fonte: Banco Central do Brasil – Registro de Capitais Estrangeiros

Nota: dados coletados para o Plano Estratégico de Desenvolvimento da RMN (RIO GRANDE DO NORTE, 2006). Reelaborado pelos autores.

Tabela 5.Total de investimentos estrangeiros por setor, em dólares no Rio Grande do Norte (conclui)

SETORES	Ano 2004	Ano 2005	Ano 2006
ALIMENTOS E BEBIDAS	2.158.790,14	533.498,38	7348860,32

AGRÍCOLA	880.480,00	12.090.185,01	10136180
INDUSTRIAL	1.985.724,10	602.350,51	0
TURISMO E IMOBILIÁRIO	24.235.327,45	33.298.538,00	46.495.778,53
EQ.ELÉTRICOS E HOSPITALARES	2.225.590,28	2.359.104,47	539.006,62
OUTROS	259.404,88	189.600,00	3813592,12
TOTAL	31.745.316,85	49.073.276,37	68.333.417,59

Fonte: Banco Central do Brasil – Registro de Capitais Estrangeiros

Nota: dados coletados para o Plano Estratégico de Desenvolvimento da RMN (RIO GRANDE DO NORTE, 2006). Reelaborado pelos autores.

Em todo o período analisado, foi investida por empresas estrangeiras no ramo Turístico e Imobiliário a quantia de 125,29 milhões de dólares, a grande maioria na área metropolitana de Natal e nos municípios do litoral oriental do RN, em uma faixa costeira relativamente estreita e afastada das sedes municipais. É nessa faixa costeira metropolitana (formada por cinco municípios) que se aglutinam 50,12% de todos os meios de hospedagem do estado; só em Natal estavam localizados, em 2004, 56,09% de todos os leitos hoteleiros do RN (SETUR, 2004). Nesse sentido, a importância da RMN em atrair investimentos estrangeiros é esclarecida, não pela importância das sedes municipais, mas sobretudo pelo produto turístico que o uso das praias proporciona além do apelo à qualidade de vida.

Esses investidores são em sua maioria (84,54%) advindos de países europeus como Portugal (56,41%) e Espanha (13,55%), com um crescimento importante de Noruegueses e Dinamarqueses. Se observarmos a procedência dos turistas no Rio Grande do Norte, o quadro é bastante similar; dados do SEBRAE (2005) indicam em 42,51% do total de turistas estrangeiros que chegam ao RN são portugueses e 23,02% espanhóis, indicando o público comprador dos empreendimentos lançados.

Espacialização das novas dinâmicas na RMN

Identificados os capitais que permitem as novas dinâmicas no setor imobiliário e turístico, faz-se necessário compreender a relação espacial dos empreendimentos construídos e com as sedes municipais da área metropolitana. No período de 2001 a 2006, foram identificados juntos aos órgãos ambientais de licenciamento (IDEMA e secretarias municipais), cerca de 370 empreendimentos imobiliários; destes, 53,69% localizam-se em área não litorânea e 43,61% adjacente a linha de praia. Natal com 41,22% do total, seguido pelo município de Parnamirim com 25,26% e Nísia Floresta com 21,27%, perfazem um total de quase 88% de toda a nova dinâmica imobiliária. Por esse motivo, concentraremos nossa análise nesses três municípios.

Natal, Parnamirim e Nísia Floresta

O município de Natal foi fundado com o título de Cidade em 1599, como um ponto estratégico para a defesa do território por parte dos Portugueses. No século XX, principalmente após a Segunda Guerra Mundial, a cidade cresceu além dos antigos limites coloniais, ocupando com sua mancha urbana áreas anteriormente

dominadas pela agricultura ou pesca. O turismo, como força econômica, é recente embora o potencial da paisagem, das belezas naturais seja há muito reconhecido.

Atualmente, o pólo metropolitano – **Natal** – apresenta 41,22% do total de empreendimentos analisados, sendo que destes 41,93% em bairros litorâneos - principalmente em Ponta Negra (37,47%), com predominância de ocupação do tipo flat e condomínio fechado vertical, servindo sobretudo de hospedagem de veraneio para os europeus - e 58,06% em localidades não litorâneas. Toda a produção imobiliária está restrita em um eixo centrosul, abrangendo bairros da Região Sul como Candelária, Lagoa Nova, Capim Macio e Ponta Negra, além do bairro de Areia Preta na Região Leste. Neste mesmo eixo estão localizados quase 70% de todos os edifícios verticais de Natal (Cf. COSTA, 2000 e BASTOS, 2004) além dos altos valores do solo de toda a área metropolitana.

O efeito da nova dinâmica foi a formação de novas centralidades na parte sul da cidade o que causou o aumento no valor do solo inviabilizando, para a classe média, a obtenção de imóveis a preços locais; então, o mercado imobiliário passou a ocupar áreas contíguas a região sul de Natal, no município vizinho de Parnamirim, uma área de conurbação, com sua malha viária integrada a Natal e voltada para o consumo da classe média.

Paranamirim apresenta três áreas de ocupação urbana: a) uma primeira, a sede, originária da Base Área e dos serviços por esta gerados; b) a segunda, uma área decorrente da expansão imobiliária de Natal, formando o bairro mais populoso do município – Nova Parnamirim. Este bairro é caracterizado pela presença de condomínios fechados e apartamentos para a classe média que trabalha em Natal; c) uma terceira área, localizada na faixa litorânea que materializam momentos diferentes de ocupação: casas de veranistas construídas nos anos de 1970 e 1980 e, mais recentemente, imóveis produzidos para o setor Turístico Imobiliário.

Parnamirim responde por 25, 26% do total de empreendimentos analisados, sendo destes 16,84% litorâneos e 83,16% não litorâneos; este volume de investimentos está localizado, em 69,47% dos casos, fora da sede do município. Somente no bairro de Nova Parnamirim, área de conurbação com Natal, possui 53% de todos os lançamentos imobiliários do período analisado.

Este fator tem acarretado modificações significativas na relação sede e periferias” – seja litorânea ou não. A primeira refere-se ao fator populacional, onde Nova Parnamirim já representava em 2000 (IBGE, 2000) 21,58% de todos os domicílios do município e a área de praia contém 14,59% dos domicílios. A segunda modificação refere-se à relação infraestrutura e arrecadação de impostos: em Parnamirim, o perfil dos moradores, principalmente nas novas áreas de ocupação, indica que 92,2% da população migram diariamente para trabalhar ou estudar no pólo de Natal (CLEMENTINO, 2005). Na faixa de praia ocorre o efeito “cidade fantasma”, onde os domicílios são efetivamente ocupados apenas por quatro meses ao ano, deixando ociosas as redes de infra-estrutura e de serviços.

Por fim, o terceiro município da Região Metropolitana de Natal que mais atraiu investimentos foi **Nísia Floresta**, criado em 1852 e com população atual de 19.040 habitantes (IBGE, 2000). Dos empreendimentos imobiliários pesquisados, Nísia Floresta apresenta um diferencial: 92,50% de todos os lançamentos

imobiliários estão localizados na faixa litorânea, contra apenas 7,50% em outras partes do território (Nísia Floresta é o terceiro município metropolitano em área, com 306,05 Km²). As praias com maior número de lançamentos imobiliários são Búzios (66%), Tabatinga (18%), Camurupim (8%), Barreta (5%) e Pirangi do Sul (3%), perfazendo aproximadamente 3.200 unidades em licenciamento, construção ou já executadas (RIO GRANDE DO NORTE, 2006). Tal fato fez a Prefeitura Municipal instalar em uma das praias um posto avançado da Secretaria de Tributação, aberta na época da chamada “alta estação”, devido ser a área de maior arrecadação do município.

Considerações Finais

A “competição” pelo monopólio das melhores localizações, paisagens e “espaços de lazer” contribui para uma recente modificação na tradicional articulação entre os elementos constituintes do território metropolitano. Se os níveis de Integração da Região Metropolitana de Natal ainda não se dão uniformemente entre os nove municípios, a faixa costeira do território empreende uma dinâmica diferenciada, permitindo estabelecer um novo papel dos aglomerados periféricos nessa Região.

Os novos capitais e estratégias dos agentes produtores é um primeiro elemento a emergir desse cenário; a reflexão de Harvey (2004) esclarece que a reestruturação territorial, os novos arranjos locais e sociais, as novas dinâmicas sobre as regiões atuam como pontos de recepção do excedente de capital. Entretanto, na periferia do sistema este capital investido (em obras, por exemplo) retorna ao o ambiente externo, alimentando um circuito que está fora do controle dos atores locais. Mas como tal circuito se relaciona com o mercado imobiliário e as estratégias locais, especificamente nas áreas litorâneas da Região Metropolitana?

Nesse sentido, Carlos Lessa (1981), ao pensar quais fatores comuns existem na economia nordestina, aproxima a acumulação de capital, sua valorização e criação de novo capital, ao capital imobiliário, principalmente nas Regiões Metropolitanas do Nordeste. “O circuito imobiliário é a grande fronteira de valorização dos lucros e dos excedentes que são obtidos em outras órbitas de capital” (LESSA, 1981, p.31); o capital imobiliário “leva vantagem” sobre os demais, pois pode apresentar uma “dupla função”: mercantil e comercial pois ele “pode recuperar a inteira liquidez sob a forma de capital-dinheiro em cada giro de produção” (LESSA, 1981, p.12).

Nessa linha, a perspectiva teórica que se abre ao observar a dinâmica imobiliária na RMN, passa pelo entendimento também de um “agente com dupla função” que, no estudo de caso apresentado acima, articula o capital turístico (serviços) com o capital das incorporadoras e da construção civil. Não parece ser apenas um caso de escalas, mas de uma nova forma de acumulação e reprodução do capital, onde dois circuitos aparentemente estanques passam a agir de forma integrada, possibilitada pelos novos cenários internacionais.

No plano dos arranjos físicos pretende-se também abordar as dinâmicas analisadas a partir de dois grupos de elementos, sugerindo a construção de

tendências que permitam a inserção de elementos deste debate às políticas preventivas no âmbito metropolitano de Natal.

Um primeiro grupo de reflexão dá-se no “redesenho territorial” desta área metropolitana, formada pelos municípios costeiros. Não são apenas impactos de ordem social e econômica que se apresentam como desafios, isto é, alteração na relação de emprego e renda entre sede e aglomerado e entre sede e pólo, mas alterações nos níveis de integração e configuração da rede urbana. Como o eixo litorâneo se torna o espaço efetivo de conurbação entre os municípios, é perceptível o aumento da densidade populacional, aumento dos valores fundiários e maior pressão sobre os recursos naturais existentes. Este fato pode acarretar, como já o vem fazendo em alguns pontos do território, uma maior atratividade de novas populações advindas de municípios não costeiros, em busca de emprego ou moradia.

Estes municípios, de ocupação recente, ainda não apresentam políticas sociais ou habitacionais – mesmo que todos já possuam Planos Diretores – consolidadas que permitam equacionar esse novo arranjo e importância dos aglomerados periféricos. As sedes municipais, concentradoras do poder administrativo, podem vir a ter de formular políticas diferenciadas, alocar recursos diferenciados, posto que a pobreza urbana nesses municípios tende a ser mantida em áreas de maior proximidade física com a sede, pela pouca capacidade de mobilidade dessa faixa de população.

No litoral, uma classe trabalhadora migrante apresenta uma maior tendência de se deslocar com mais intensidade entre as sedes e o litoral, para trabalhos que exigem baixa qualificação e baixa remuneração. Por fim, um grande espaço vazio entre o litoral e os municípios costeiros, com exceção do Pólo, apresenta-se como uma “área reserva”, onde as atividades agrícolas podem até ser mantidas, desde que ainda existam espaços no litoral para novos empreendimentos.

Um segundo grupo de reflexões, articula-se com as tendências acima devido a sua natureza modificadora das relações de poder e redesenho da importância do pólo de Natal, em face a outros municípios. Uma Região Metropolitana de Natal foi instituída em 1997, pela Lei 152, quando tais dinâmicas eram expectativas, onde os níveis de integração eram mais baixos e quando tais aglomerados periféricos eram apenas áreas de veraneio. Quase 10 anos depois, tal relação – embora com preponderância do pólo – esboça uma tendência de novos arranjos na relação sede-pólo. Natal, em médio prazo, fortalece sua economia urbana e seu poder político com esses novos agentes do imobiliário e turismo; sua importância não apresenta uma perda de vitalidade nessa configuração, mas não é mais apenas o que pode-se chamar de “espaço iluminado” cercado de “espaços de sombra” dos aglomerados e das sedes municipais. Embora as sedes municipais, em sua estrutura ou complexidade, não tenham sofrido grandes alterações, sua real capacidade de partilhar um pouco da riqueza produzida lhes permite, talvez pela primeira vez na história da configuração territorial, uma atuação mais independente dos fluxos do pólo.

O quanto tais sedes conseguiram efetivar a partir dos novos instrumentos de recuperação de mais valia urbana – previstos na Lei Federal 10.251/01 ou

Estatuto da Cidade, por exemplo – dependerá do fortalecimento dos arranjos que cada município apresentará.

Com este trabalho, permite-se, então, apontar alguns pontos importantes a serem considerados na formulação de uma política territorial: a) necessidade de um Plano Metropolitano que considere a valorização diferenciada da área metropolitana, a partir do zoneamento não funcional, mas sobretudo sócio-econômico. Áreas de riqueza e pobreza serão gerados pelos processos, mas certamente as áreas de pobreza necessitarão de um planejamento que recupere parte dos recursos que os municípios já recebem e poderão vir a receber; (b) o Gestor Metropolitano deverá encontrar um desenho territorial que permita uma maior diversidade da densidade populacional, fora inclusive da estreita faixa litorânea, evitando a formação de loteamentos clandestinos, novas favelas e habitações precárias de uma população que migra e continuará migrando para os aglomerados costeiros; (c) os problemas de repartição de recursos ambientais – água, paisagem, resíduos – permitirão a implantação da figura de Consórcios Municipais, seja entre dois municípios, entre pólo e as sedes, ou entre todos os integrantes.

Estes novos cenários possuem o potencial de interferência na relação entre as sedes municipais e o pólo metropolitano de Natal, na medida em que faixa específica do território (a orla) apresenta-se como um espaço de disputa por localizações. Entretanto, apenas a construção de instrumentos de recuperação dos valores imobiliários, por parte das prefeituras locais, poderá indicar a real possibilidade dessa tarefa em médio e longo prazo. É bem mais provável, continuados os investimentos em Turismo Imobiliário, que o primeiro elemento integrador seja essencialmente físico, na forma da infra-estrutura necessária que incidirá em acordos legais de concessões. A questão que persiste refere-se ao necessário equilíbrio entre os novos arranjos territoriais e as dinâmicas de acumulação de capital, via mercado imobiliário, ancorado pelo turismo.

Notas

1 São elas: Lei 152/97 (institui a RMN com os municípios de Natal, Parnamirim, Extremoz, São Gonçalo do Amarante, Macaíba e Ceará Mirim), Lei 172/00 (amplia a formação do Conselho Metropolitano), Lei 190/01 (sobre a delegação executiva, no âmbito estadual, para implementar ações), Lei 221/02 (inclui dois novos municípios de São José do Mipibú e Nísia Floresta), Decreto 15.873/02 (Estatuto do Conselho Metropolitano), Decreto 15.974/02 (Regimento Interno do Conselho), Lei 262/03 (alterações executivas e de participação de membros), Lei 315/05 (inclui o município de Monte Alegre e dá outras providências), Resolução 01/06 (cria o Comitê de Acompanhamento do Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável da RMN).

2 Compõe os indicadores de Integração Metropolitana a Taxa Média de Crescimento Populacional, Densidade Demográfica, Movimento Pendular e Emprego Não Agrícola. Para maior compreensão da Integração Metropolitana de Natal ver Clementino (2005).

3 Estes pequenos núcleos foram descritos pelo viajante inglês Henry Koster (2002), que entre 1810 e 1812 realizou viagens pelo nordeste, saindo do Recife até Fortaleza. Entrando no RN pelas estradas do sul, passa por Goianinha, Nísia Floresta, São José do Mipibú, Natal e Ceará Mirim.

4 Os dados foram aglutinados em cinco setores básicos. Para efeito da melhor acuidade dos dados, as entradas de capital do setor Petróleo e Energia foram retiradas da comparação com os outros setores econômicos devido a enorme discrepância de valores envolvidos. Uma só transação no ramo de energia, por exemplo como a importação de uma turbina, representava algumas vezes o total de investimentos dos outros setores.

Referências

- BANCO CENTRAL DO BRASIL. Certificados de Registro de Capital Estrangeiro Emitido ou Cancelado. Base de Dados do Departamento de Capitais Estrangeiros e Câmbio.0 Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/?REGCAPESTR>>. Acessado em ago./out. 2006.
- BASTOS, Nelma Sueli Marinho de. **Territórios em Movimento**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Natal: Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2004
- CARVALHO, Otomar de. Nordeste: a falta que o planejamento faz. In. GONÇALVES, Maria Flora; BRANDÃO, Carlos Antônio; GALVÃO, Antônio Carlos. **Regiões e cidades, cidades nas regiões**. O desafio Urbano e Regional. São Paulo: Editora UNESP:ANPUR, 2003.
- COSTA, Ademir Araújo da. **A verticalização e as transformações do espaço urbano em Natal- RN**. 2000. Doutorado (Geografia). Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: 2000.
- FONSECA, Maria Aparecida Pontes de. **Políticas públicas, espaço e turismo** uma análise sobre a incidência espacial do 'programa de desenvolvimento do turismo no Rio Grande do Norte. 2004. Doutorado (Geografia). Centro de Ciências Matemáticas e da Natureza, UFRJ, 2004.
- GILI y FERNÁNDEZ, Mercè. Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio. En **Scripta Nova**, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona, v.7, n.146(052), ago. 2003. Disponível em <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(052\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(052).htm)>. Acesso em 20 nov. 2006.
- HARVEY, David. **O novo imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2004. CLEMENTINO, Maria do Livramento (cord). **Como anda a Região Metropolitana de Natal**. Natal, NAAP/UFRN, Relatório de Pesquisa, 2005.
- HIERNAUX-NICOLAS, Daniel. **La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano**. In. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. V.9, n. 194, ago. 2005.
- IBGE. **Censo Demográfico 2000**. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.
- IBGE. **Pesquisa Anual da Indústria da Construção Civil – 2004**. Rio de Janeiro: IBGE, 2004.
- KOSTER, Henry. **Viagem ao Nordeste do Brasil**. Recife: Fundação Joaquim Nabuco, 2002.
- LESSA, Carlos. **A Crise Urbana e o Circuito Imobiliário**,1981. (mimeo)
- PESSOA, José Augusto Martins. O estabelecimento do regime do hotel: apontamento para um debate sobre as novas práticas sócio-espaciais e a vida cotidiana. In. CARLOS, Ana Fani Alessandrini; LEMOS, Amália Inês Geraiges (org.). **Dilemas Urbanos: novas abordagens sobre a cidade**.São Paulo: Contexto, 2003.
- PINHEIRO, Augusto. De Olho nos Euros. In. **Revista Nordeste**, ano 1, n.5, nov. 2006, p.46-49.

MINISTÉRIO DO TRABALHO. Relatório Anual de Informações Sociais. Brasília: Ministério do Trabalho, 2003.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: Fase, 1997.

RIO GRANDE DO NORTE. **Diagnóstico para o Plano Estratégico de Desenvolvimento**

Sustentável para a Região Metropolitana de Natal. Recife: FADE/UFPE:

FUNPEC/UFRN: SEMPLA, 2006.

SEBRAE. **Pesquisa turismo receptivo**: perfil do turismo internacional. Natal: SEBRAE, Pólo Turístico Via Costeira, 2005 (mimeo).

URRY, John. **O olhar do turista**. Lazer e viagem nas sociedades contemporâneas. São Paulo: Studio Nobel, 1999.