

PARA ALÉM DO MURO ALTO: “Turismo Imobiliário” e novas configurações sócio- espaciais na Região Metropolitana de Natal - RN/Brasil

Angela Lúcia de Araújo Ferreira

angela.ferreira@pesquisador.cnpq.br

Professora do Departamento de Arquitetura e do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFRN; Coordenadora do Grupo de Estudos sobre Processos Urbanos Contemporâneos – GEPUC e da Base de Pesquisa “Estudos do Habitat”; Doutora em Geografia pela Universidad de Barcelona - Espanha.

Aleksandro Ferreira Cardoso da Silva

alexsandrocardoso@uol.com.br

Pesquisador do Grupo de Estudos sobre Processos Urbanos Contemporâneos – GEPUC da Base de Pesquisa “Estudos do Habitat” da Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN; Mestre em Arquitetura e Urbanismo pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFRN.

RESUMO

Os diferentes processos e formas que a “globalização” assume, em determinadas regiões periféricas, decorre não apenas dos papéis produtivos que tais áreas apresentam, mas, sobretudo das especificidades territoriais relacionadas com a estrutura social e o consumo, tanto de objetos quanto da paisagem. Nesse sentido, o presente trabalho levanta reflexões sobre os impactos dos novos tempos no mercado imobiliário que extrapola a própria Região Metropolitana de Natal-RN, tendo como provocador imediato os processos relacionados com a reestruturação do capital imobiliário e as políticas públicas voltadas para o setor do turismo. Natal consolida-se como um ponto de recepção e de distribuição do fluxo turístico, colocando os espaços litorâneos sob a lógica e influência de fluxos internacionais de capital e da oferta de serviços “globais”. Tais dinâmicas assumem, por um lado, formas espaciais que reconfiguram o território: condomínios fechados, resorts e flats e disputam com os assentamentos tradicionais as qualidades de cada localidade, provocando um acirramento da segregação espacial através da consolidação de guetos setorizados. Por outro, essas localidades litorâneas apresentam aspectos de desconcentração de dinâmicas e periferação na figura de assentamentos precários.

INTRODUÇÃO

Os muros altos têm estado cada vez mais presentes tanto na paisagem urbana dos grandes centros, quanto na discussão acadêmica sobre novas espacialidades urbanas. Os condomínios fechados (Cf. Bhering, 20003; Caldeira 2000), como os mais conhecidos e visíveis, representam não somente um limite físico, mas também simbólico, constituindo hoje um elemento de debate em diversas áreas das Ciências Sociais e do Planejamento Urbano, que extrapola a questão de seus elementos físicos de separação do seu entorno imediato. Peter Marcuse¹ (2004, p.87), nesse sentido, permite-nos perceber além das evidências ao apontar a existência de cinco tipos de muros dentro das cidades contemporâneas: Muros de prisión (definidores de guetos, de “auto-preservação”), Barricadas (cidade dos bairros de moradia), Estacas (“estacas” que formam a Cidade “Gentrificada”), Muros de estuco (para segurança e controle na Cidade Suburbana) e muros de domínio (segurança e status, inclusive na forma de arranha-céu, na Cidade Dominante).

Muros que protegem, confinam e separam; tentam compor uma identidade perdida ou, por outro lado, preservá-la. Marcuse afirma existir “ambigüidades” e “ambivalências” no sentido de que as funções dos muros na cidade contemporânea são cambiáveis, como cambiáveis são as dinâmicas da vida social urbana:

Esos son los resultados inevitables de vivir en una sociedad que está ordenada jerárquicamente; la posición de cada uno en la jerárquia necesita ser definida continuamente (...). De aquí la creación de muros que reflejan tal estatus jerárquico. (Marcuse, 2004, p.88).

Os muros são como divisões territoriais de uma hierarquia socialmente desigual. Como símbolos são eficazes na pontuação de processos sócio-econômicos presentes na escala intra-urbana; entretanto, os processos que “arranham” o tecido social das cidades contemporâneas (principalmente das cidades brasileiras) há muito apresentam sinais de que a escala metropolitana passa a ser significativa (Cf. Ribeiro, 2004). O nosso “paradigma” do “muro alto”

ainda nem completou sua maturidade teórica e empírica (são recentes os estudos sobre o impacto das novas tipologias habitacionais, somadas com os esquemas de tecnologia de segurança) e necessita, pelo menos em alguns casos, ampliar seu recorte geográfico e histórico para além da análise intra-urbana.

Tal proposta não quer dizer a saturação desse tema, pelo contrário, procura compreender os processos inerentes à produção dessa tipologia face a novos processos, relacionados com a globalização contemporânea. Nesse sentido, o presente ensaio parte da simbologia do muro como um “epifenômeno”, em busca de algo maior, estrutural e modificador da paisagem, tendo como território de pesquisa o aglomerado urbano de Natal, ou melhor, a Região Metropolitana de Natal (Rio Grande do Norte – Brasil). Aqui se faz necessário outro comentário: especificamente em relação à Região Metropolitana percebe-se um transbordamento das atividades econômicas, típicas das cidades nela inseridas oficialmente, para municípios de todo o Litoral Oriental do estado. A inserção desses municípios no espaço metropolitano, dá-se pela similitude com processos de “turistificação” do território.

E onde, exatamente, o exemplo da Região Metropolitana de Natal contribui na compreensão para além do “muro alto”? A formação de novas regiões metropolitanas no Nordeste brasileiro (Natal, São Luiz e Maceió) não está apenas relacionada ao aspecto político-administrativo², mas, sobretudo, a um novo papel econômico, de forte incidência nas capitais litorâneas: o turismo. Longe de serem grandes centros industriais nas décadas de 1970 e 1980, esses aglomerados urbanos sugerem a formação de novos processos e articulações que ultrapassam a escala intra-urbana, rumo a uma perspectiva metropolitana, fundamentada na atividade econômica do turismo. Questiona-se: que consequências decorrem do rearranjo ou surgimento de novas forças econômicas, ligadas a processos globais, nessas aglomerações urbanas? Que novos arranjos territoriais e configurações urbanas têm gerado? O que existe “além do muro alto”, além do condomínio fechado intra-urbano?

Tais indagações conformam o objeto de um estudo maior que trata das novas relações no mercado imobiliário local e a influência do setor turístico,

incluindo as políticas públicas voltadas a esse setor. Compreender os impactos dos novos processos econômicos, notadamente o turismo, na estrutura sócio-urbana da Região Metropolitana de Natal constitui-se, portanto, o objetivo da pesquisa. Neste momento, dentro de uma abordagem ainda exploratória, serão apresentadas algumas reflexões iniciais. Para dar início à reflexão acerca das questões levantadas pode-se apontar algumas considerações e suposições introdutórias.

A Região Metropolitana de Natal configura-se cada vez mais, embora com diferentes intensidades, como um ponto de recepção, de lazer e alocação de investimentos públicos (PRODETUR-NE) e privados. Os investimentos privados localizam-se basicamente no fortalecimento do setor de serviços (como hotelaria, administração de imóveis, etc.) e, conseqüentemente, na construção civil. Os espaços periféricos de Natal, isto é, os municípios metropolitanos, apresentam cenários novos em termos de dinâmicas sociais, trabalho e renda, além de novas relações territoriais. Esses processos ainda estão em uma fase inicial, o que, por um lado, permite sua identificação e entendimento de forma continuada e por outro, a fraca existência de um debate político-administrativo sobre a Região Metropolitana de Natal, evidencia uma preocupação a respeito do seu acelerado impacto na estrutura sócio-espacial.

O chamado “Turismo Imobiliário” é aqui tomado como uma nova forma que o mercado imobiliário encontra para reestruturar-se, sem depender, diretamente, do financiamento público e sem depender das especificidades da economia local, isto é, da renda local. Essa modalidade de produção imobiliária está relacionada com a segmentação dos espaços (em práticas sociais de lazer, ócio, descanso, alimentação, etc.) e a possibilidade de novos capitais, advindos de investidores externos, sejam estes grupos ou indivíduos.

De modo mais particular, essas novas dinâmicas (processos) assumem tipologias de uso, ocupação do solo e edificações que divergem do historicamente construído, fazendo surgir os condomínios fechados resorts, flats, “condhotéis”³, entre outros. Tais espaços disputam com populações locais as qualidades

ambientais de cada localidade, corroborando para um processo de segmentação social e segregação espacial.

Parte-se de uma suposição inicial de que os novos processos econômicos, advindos do papel da Região Metropolitana de Natal no cenário turístico nacional-global, contribuem para criar uma nova urbanização na qual persiste a situação da segregação e desigualdade, atrelada ao surgimento de uma forma peculiar de capital imobiliário, que articula um agente de “dupla função” – prestação de serviços e produção imobiliária – fato novo no cenário local, denominado empiricamente de “Turismo Imobiliário”.

Para apresentar o resultado desta primeira incursão às questões problemas, este ensaio apresenta três eixos básicos que estruturam os itens que o compõe: (i) o papel do turismo e suas especificidades locais, (ii) o mercado imobiliário e as inovações recentes e, (iii) uma discussão sobre a estruturação da Região Metropolitana de Natal, sob as novas dinâmicas (mercado imobiliário e setor de serviços).

É importante ressaltar que tais ponderações fazem parte de um contexto de pesquisa maior. Desde o início de 2004, um grupo multidisciplinar de pesquisadores da Universidade Federal do Rio Grande do Norte integra a Rede do “Observatório das Metrôpoles” e desenvolve um projeto financiado pelo MCT/CNPq – PRONEX. Numa perspectiva de estudo comparado, no qual participam mais de 11 metrôpoles brasileiras, essa Rede vem discutindo o papel das áreas e regiões metropolitanas dentro de um mesmo contexto metodológico. Nesse sentido, o que aqui se pretende é acrescentar alguns elementos que podem contribuir para essa reflexão, principalmente ao que se refere às consideradas novas áreas ou regiões metropolitanas nordestinas.

TURISMO COMO UMA VARIÁVEL: urbanização e paisagem local

Desde o final dos anos de 1980, o setor turístico vem recebendo especial atenção das políticas públicas, voltadas para o desenvolvimento econômico, principalmente das capitais nordestinas. Um “litoral acolhedor” moldou conjuntamente com tal modelo de investimentos, a simbologia da Cidade do Sol:

praias, sol intenso e belezas naturais tornaram-se um atrativo para visitantes nacionais e, principalmente, internacionais. Através do PRODETUR-NE, municípios foram interligados por uma rede de investimentos tanto viários e aeroportuários, como investimentos no ramo de hotelaria e lazer. A partir disso, uma nova valorização do espaço passou a se localizar não mais nas capitais (embora se dê, sobretudo, nelas), mas também nos municípios periféricos, muitas vezes privilegiados por atributos que lhe conferem ainda uma ocupação e uma paisagem próxima a original, buscadas pelo turismo de sol e mar. Tal processo significa a lógica de dominação paralela à orla marítima, configurando uma certa “rede” ou integração costeira de comunidades, vilas ou pequenas cidades, historicamente à parte da sede municipal.

A praia, sua paisagem mais especificamente, passa a obedecer a uma lógica de marketing que tem no poder público seu principal incentivador. Novas formas de ocupação territorial (“urbanização praieira”) para além do núcleo metropolitano parecem levar a importantes modificações sócio-espaciais: novos atores e processos, novas tipologias e “hábitos”, possibilidade de expulsão de moradores ou “gentrificação” de áreas, aumento no preço do solo urbano, impacto na estrutura de emprego e renda, aumento da população na zona costeira, entre outros.

Esse processo, entretanto, apresentou em Natal dois momentos distintos: (a) o turismo apenas para visitantes temporários, tendo no Hotel seu único ponto de permanência local (década de 1980) e (b) o turismo hoteleiro, atrelado às atividades de maior permanência e produção de segundas residências para uma clientela nacional e estrangeira (década de 1990). Nesse sentido, os processos relacionados à globalização são importantes para a compreensão dessa mudança de perfil em tão pouco tempo. Uma maior estabilidade da comunidade europeia⁴ e uma melhora significativa nos meios de transporte e hospedagens locais, nos últimos anos, permitiram alcançar certas especificidades buscadas pela “indústria do turismo”, como aponta John Urry (1999, p.64):

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.

O "local" só pode ser "consumido" em territórios específicos e os consumidores são móveis, globais e exteriores. Assim, far-se-á necessário preparar o local para, ao mesmo tempo, ratificar as qualidades locais e permitir que os serviços destinados, a estes consumidores, estejam sempre ativos e avançados tecnologicamente. Essas qualidades dependerão do gosto, ou melhor, do olhar desse visitante, que tem o poder de "escolha" forçando uma competição dos espaços, das regiões, de cidades e até mesmo entre países. Fonseca, baseando-se em Rodrigues (1996), reflete que,

Sendo o turismo uma atividade que exige o deslocamento físico e temporário das pessoas, podemos dizer que é constituído basicamente por fluxos que geram formas espaciais específicas e/ou redefinem formas pré-existentes, materializando-se por meio dos fixos (estradas, aeroportos, infra-estrutura e equipamentos turísticos, dentre outros). (Fonseca, 2004, p.63)

O espaço é reconfigurado pelo tempo, pois a inscrição física (as formas) dependem dos processos que são, via de regra, frutos de uma dinâmica histórico-geográfica, ou como afirma Harvey (2004, p.86) "o capitalismo sente-se impelido a eliminar todas as barreiras espaciais, a 'aniquilar o espaço por meio do tempo', como diz Marx, mas só pode fazê-lo por meio da produção de um espaço físico". Nas atividades da indústria do turismo, tanto o espaço quanto o tempo passam a ser controlados e comercializados (Cf. Pessoa, 2003, p.386), submetidos a uma lógica de valorização. Como tal relação espaço-tempo ocorre em territórios submetidos à lógica de valorização pelo turismo? Quais mudanças no espaço (de descanso, de permanência, de recreio, etc.)?

O impacto social do turismo depende, assim, do cruzamento de uma ampla quantidade de fatores. (...) Os efeitos problemáticos do desenvolvimento do turismo em pelo menos alguns países são bastante bem conhecidos. São resultados do número elevado de turistas e sua demanda sazonal de serviços, os efeitos sociais deletérios, que resultam sobretudo da mão-de-obra disponível, da concentração geográfica dos visitantes, da falta de uma política

coerente para o setor, das diferenças culturais entre hóspedes e hospedeiros, da exigência, por parte de muitos visitantes, de se fecharem em caras 'bolhas ambientais'(Urry, 1999, p.89-88).

No Brasil, as atividades turísticas vêm empreendendo cada vez mais esforços no sentido de ampliar a estruturação do território, no sentido de atender as diversas exigências dos visitantes, principalmente dos estrangeiros. A diversidade regional, cultural e social, possibilita uma maior variedade no "mix" de produtos, opções de lugares que têm atraído cada vez mais turistas. Entretanto, sua participação no mercado de turismo ainda é modesta: 39º lugar no ranking mundial de número de turistas por ano⁵. Uma política de aumento dos investimentos em marketing, em infra-estrutura e na quantidade (e qualidade) de hotéis foi significativa, com participação de capitais nacionais, além de importantes alocações do Banco Interamericano de Desenvolvimento⁶.

Pode-se perceber que foi a partir do início dos anos de 1980 que parte das políticas públicas, voltadas à dinamização do setor do turismo, vieram a se consubstanciar em investimentos em diversas localidades nordestinas. No Rio Grande do Norte, a ênfase na formação de "áreas turistificadas" tem seu primeiro momento com a implantação da Via Costeira, área destinada à construção de equipamentos de hospedagem e lazer em Natal.

Desde então, e a com a continuada crise do setor industrial na década de 1980, investimentos no setor turístico transformaram essa atividade de periférica para uma das mais importantes na composição do PIB estadual. Entretanto, tal dinâmica de capital turístico (hotéis, lazer, transporte e serviços em geral) deve ser explicada pela concentração em poucos municípios integrantes da Região Metropolitana de Natal, principalmente na própria capital, isto é, essa dinâmica em "áreas turistificadas", característica dos anos de 1990, tem se estabelecido em Natal e municípios praiheiros da RMN, ligados por uma rede viária implantada pelo Programa de Ação para o Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR/NE.

O PRODETUR/NE contou com o apoio do governo federal e dos estados nordestinos e recebeu financiamento do BID, que foi repassado para os estados que fazem parte do programa pelo

Banco do Nordeste, seu executor financeiro. (...) Podemos dizer que, de modo geral, os objetivos da primeira etapa do programa foram atingidos. A realização de obras de infra-estrutura básica, possibilitou a atração de investimentos turísticos privados para a região. (Fonseca, 2005, P.100-101).

Foram esses investimentos alocados pelo PRODETUR/NE – fase I e II, em rodovias, aeroporto, intervenção urbanística na orla marítima, promoção, vôos charters⁷ etc. que dinamizaram o mercado de turismo local. A partir desse cenário, passam a ocorrer reestruturações nos setores econômicos tradicionais, principalmente no imobiliário e na construção civil.

Modificações também são percebidas na distribuição da população no litoral oriental. Tanto a implantação do Parque das Dunas e Via Costeira (1980), quanto as políticas do PRODETUR/RN8 - para o estado (1995-1998), significaram um impacto não apenas para o município, mas sobretudo para a faixa litorânea, até então pouco habitada e longe de qualquer contato com dinâmicas imobiliárias e econômicas. Dos recursos destinados a dinamizar o setor de turismo no estado, pelo PRODETUR, 77,8% foram alocados na reforma do Aeroporto e na melhoria da ligação viária dos municípios costeiros; da soma total dos recursos, Natal obteve 23,10% contra 7,23% de Nísia Floresta, 5% de Parnamirim, 3% Ceará Mirim e 1,60% em Extremoz (Fonseca 2004, p.122).

Primeiramente foram realizados investimentos em infra-estrutura no sentido de aproximar Natal (ponto de concentração dos hotéis, aeroporto, lojas, etc.) aos municípios vizinhos, principalmente do litoral sul. Fonseca (2004, p.153) aponta ainda para o aumento da população nas áreas praieiras da RMN que receberam recursos ou foram alvos do PRODETUR/RN (1996-2000): o município de Nísia Floresta com aumento de 102,18% nas praias de Pirangi e Búzios; o município de Parnamirim teve aumento de 56,18% e 37,57%, respectivamente, nas praias de Pium e Pirangi do Norte; o município de Extremoz apresentou crescimento de 74,63% no conjunto compreendido pelas praias de Pitanguí, Barra do Rio e Graçandu; o município de Ceará Mirim apresentou crescimento de 49,02% no assentamento da praia de Jacumã (Fonseca, 2004, p.153).

TURISMO IMOBILIÁRIO

Em recente reportagem na Revista VEJA (2005) pode-se ver a dimensão do que aqui está sendo chamado de “turismo imobiliário”:

O Nordeste brasileiro encontrou sua vocação: a de ser o paraíso tropical onde europeus gastam e investem seus Euros. Portugueses, espanhóis, franceses, italianos, alemães e escandinavos estão invadindo a região para fazer negócios, passar as férias ou para desfrutar a aposentadoria (...). Alguns milhares de estrangeiros estão comprando apartamentos e casas do lado de cá do Atlântico – para veraneio ou mesmo para morar em definitivo. No Ceará, três de cada dez imóveis são adquiridos por estrangeiros. No Rio Grande do Norte, os europeus compraram 40% das casas e apartamentos vendidos no último ano.

Como conseqüência deste movimento, cresce o número de resorts, flats, pousadas, condomínios fechados, entre outros, voltados exclusivamente para um público “não-local”, principalmente europeus, mas também das regiões sul-sudeste do Brasil. Em Pernambuco, Bahia, Ceará e Rio Grande do Norte, embora os dados divulgados pelo setor imobiliário não sejam unificados nem suas fontes e critérios explicitados, em média 30% dos lançamentos imobiliários dos últimos anos têm se voltado não apenas para um novo público, mas, sobretudo para a criação e ocupação de novos espaços habitacionais, reconfigurando o tecido sócio-espacial das cidades litorâneas.

O Quadro 1 demonstra a formação do mercado imobiliário em Natal, a partir das diversas fases da economia local. Percebe-se que os setores de turismo e de serviços, nos anos de 1990 em diante, possibilitaram a diversificação das atividades imobiliárias em direção à Região Metropolitana.

QUADRO 1 – Momentos chaves do crescimento econômico local (1945-2005) e aspectos da consolidação do mercado imobiliário.

| | |
|--|--|
| Conseqüências da II Guerra Mundial (1945-1960) | Transferência do capital agroexportador para o setor de comércio; investimentos no mercado de terras |
|--|--|

| | |
|---|---|
| Investimentos Industriais em Natal (1970-1980) | Diferenciação econômica, expansão urbana e consolidação de uma classe média urbana. |
| Política Nacional de Habitação em Natal (1975-1986) | Capitalização das empresas de construção civil, aparecimento da Incorporação Imobiliária, segregação espacial por renda e acesso ao solo. |
| Petrobrás e o Turismo (1980-1990) | Diversificação na prestação de serviços, construção de hotéis costeiros, infra-estrutura turística, início da transferência do capital imobiliário para o setor turístico. |
| Turismo e expansão metropolitana (1998-) | Expansão das áreas de interesse turístico e infra-estrutura residencial, maior participação das incorporadoras em empreendimentos voltados para o público estrangeiro, maior flexibilização dos capitais (construção civil de turismo). |

Fonte: Ferreira, 1996.

Nota: Elaborado pelos autores.

O marketing turístico foi fundamental para incentivar o turista a se interessar e tornar-se proprietário de imóveis: além da mídia, as principais imobiliárias montam stands nos principais shoppings da cidade e em eventos internacionais, possuem sites na Internet e parte de seus funcionários são bilíngües. Isso já denota uma maior profissionalização e modernização do setor imobiliário, que aos poucos deixa de ser uma atividade gerenciada por capitais familiares ou do tradicional comércio e passa a introduzir novas estratégias de captação de recursos e de vendas. Essas estratégias de marketing turístico são cada vez mais utilizadas para comercializar empreendimentos residenciais na área metropolitana de Natal, apresentando novas formas e espaços de moradia, a partir de lançamentos de resorts, condomínios horizontais ou flats, algumas vezes lançados diretamente no mercado europeu.

Em um primeiro levantamento de caráter exploratório, tendo como fonte de dados escritórios de arquitetura e agências imobiliárias, pode-se identificar 32 empreendimentos imobiliários (construídos, em construção ou em projeto) acima de dois hectares de área ocupada, no litoral oriental do RN (Quadro 2). Esses grandes investimentos têm sido caracterizados por apresentarem grandes áreas de lazer (campos de golfe, piscinas, área verde) e por estarem próximos à orla. Segundo um dos empreendedores locais “os estrangeiros querem sol e praia o ano inteiro e ter um imóvel em Natal passa a ser uma forma barata de fazer turismo” (EMPRESAS & EMPRESÁRIOS, 2004, p.42).



Figura 01 – Roteiro Turístico: litoral oriental do RN
 Fonte: www.natguia.com.br.

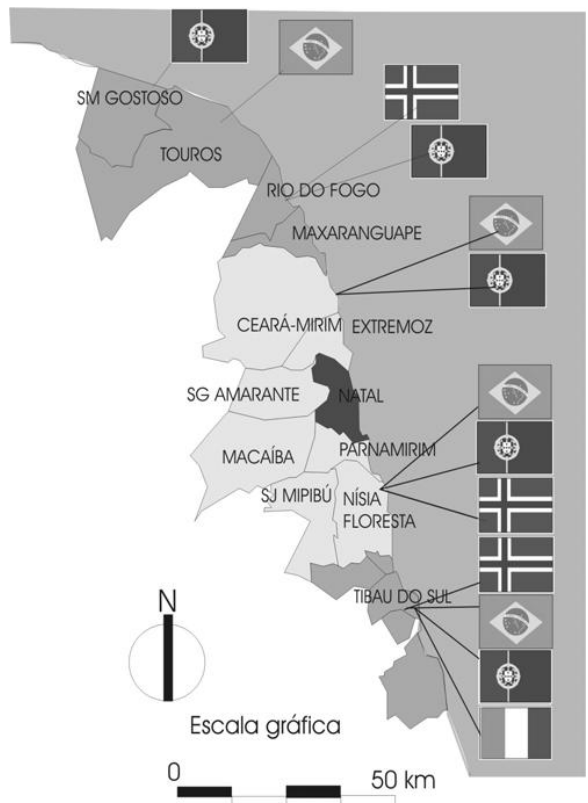


Figura 02 – Localização dos empreendimentos imobiliários nos municípios do litoral oriental do RN e a nacionalidade dos empreendedores.
 Fonte: Albano, 2005.
 Nota: Elaboração dos autores.

Quadro 2 – Empreendimentos imobiliários, com área acima de dois hectares, localizados no Litoral Oriental do RN.

| MUNICÍPIO | NOME DO EMPREENDIMENTO | ÁREA (HA) | UNIDADES | INVESTIDOR |
|-----------------------|---|-----------|----------------------|------------------------|
| São Miguel do Gostoso | Cokos Beach Resort | 93 | 55 chalés | Português |
| | Cond. Residencial São Miguel do Gostoso | 141 | 108 lotes | Português |
| Touros | Lagoa do Sol | 16 | 20 | Brasileiro |
| | Cond. Praia Zumbi | 32 | - | Português |
| | Recanto Zumbi | 25 | 8 Chalés 24 apto. | Português |
| Rio do Fogo | Condhotel Maracajaú | 75 | - | Norueguês |
| Ceará-Mirim | Jacumã Resort | 156 | - | Português |
| | Cond. Fechado Jacumã | 11 | - | Português |
| | Muriú resort | 21 | - | Brasileiro |
| | Cond. Fechado Cotovelo | 9 | 40 apto. | Brasileiro |
| | Spa Barramares | 4 | 97 apto. | EUA |
| | Aquaville | 3 | 84 Apto. | Brasileiro |
| | Terraços | 4 | 10 duplex | Não Ident. |
| Nísia Floresta | Porto Búzios | 3 | 8 chalés | Não Ident. |
| | Bali Búzios | 3 | 8 Chalés | Não Ident. |
| | Atlântico Búzios | +2 | 8 casas | Português |
| | Condomínio Búzios | +2 | 108 apto. | Estrangeiro Não Ident. |
| | Condhotel Buzios 1 | +2 | 10 casas | Brasileiro |
| | Condhotel Búzios 2 | 75 | 75 casas | Norueguês |
| | Condhotel Búzios 3 | +2 | 30 Resid. | Norueguês |
| | Rio Doce | 3,8 | 30 casas | Norueguês |
| | Imagine | 500 | 500 apto. | Norueguês |
| | Condomínio Camurupim | 4 | 246 apto. | Norueguês |
| Tibau do Sul | Pedra do Moleque | 2,3 | 30 casas | Brasileiro |
| | Praia do Amor Pipa Residence | 3 | 92 apto. | Brasileiro |
| | Resort Praia do Amor | 6,1 | 72 casas | Português |
| | Pipa Ecovillage | +2 | 21 casas | Norueguês |
| | Pipa Ocean View | 6,6 | 12 casas | Norueguês |
| | Pipa See Side | - | 84 casas | Norueguês |
| | Pipa Cond. Residencial 1 | +2 | 25 casas | Italiano |
| | Pipa Cond. Residencial 2 | 60 | Não definido | Brasileiro |
| | Condomínio Malembar | +2 | 500 chalés | Estrangeiro não Ident. |

Fonte: Albano, 2005.

Nota: Reelaborado pelos autores.

O “turista investidor” (pessoa ou grupo) induz modificações no uso e na forma desses territórios, no sentido de adequar e aperfeiçoar seu investimento:

infra-estrutura pública, acesso à paisagem, segurança, legislação e isolamento das comunidades locais (novas tipologias residenciais).

Pode-se dizer que desse processo, emerge um “novo” e particular agente imobiliário e novas estratégias de produção e comercialização, baseadas na reformulação dos capitais tradicionais (advindos do comércio ou do setor secundário) em relação aos novos capitais advindos do setor turístico. Surge, portanto, um “agente com dupla função”: atende as novas demandas do setor imobiliário e atua também na prestação de serviços em estreita relação com as variações do fluxo turístico, das agências de viagem, dos shoppings, do marketing, entre outros, como no esquema a seguir:

CAPITAL DE SERVIÇOS
+
CAPITAL CONSTRUÇÃO CIVIL:
NOVO CAPITAL INCORPORADOR

Esse fenômeno e seu agente principal merecem um estudo mais aprofundado para estabelecer suas características específicas que o diferenciam de agentes já conhecidos e para responder a uma questão: será mesmo um novo agente ou uma nova roupagem para um velho agente? Esta discussão, no entanto, não faz parte dos objetivos deste trabalho.

NOVAS RELAÇÕES ESPACIAIS: à guisa de uma conclusão

A Região Metropolitana de Natal é formada por oito municípios sendo que destes, cinco apresentam área costeira. Além dos municípios metropolitanos9 todo litoral oriental do Rio Grande do Norte, em maior ou menor grau, passa pelo processo de instalação de novos empreendimentos imobiliários motivados não pela dinâmica urbana local, mas pela demanda turística nacional e estrangeira. De modo geral, Natal como pólo metropolitano apresenta um peso populacional e econômico preponderante entre os municípios do litoral oriental: 39,5% de toda a

população, 80% das atividades de serviço e 77% das atividades comerciais (IBGE, 2000).

O processo de “turistificação” dos territórios costeiros permite apontar a emergência de alguns fenômenos como:

- Integração metropolitana via orla marítima, crescimento de distritos e localidades periféricas à sede municipal;
- Transformação de terra rural em urbanizada (parcelamento privado do solo) e integração via empreendimentos imobiliários;
- Construção de novos equipamentos: pousadas, hotéis, resorts, condomínios fechados, flats, casas de veraneio, etc.
- Surgimento de outra dinâmica de emprego e renda nas localidades atingidas;
- Concentração de emprego em alguns municípios e setores, despreparo da mão de obra para as novas atividades e baixos salários;

Tais fenômenos acirram a segregação espacial e exclusão social a partir de dois processos: (a) expulsão “branca” dos moradores das áreas “de interesse turístico”, e a “periferização” desses aglomerados, onde a população de baixa renda busca sua nova moradia. b) rearranjo socioeconômico nesses “territórios do turismo” com a desestruturação da economia local baseada na pesca, no pequeno comércio e no artesanato e o surgimento de novas modalidades na oferta de emprego como o de prestador de serviço (mal remunerado e mal qualificado) aos novos moradores e às empresas administrativas dos resorts e condomínios fechados. Ambos os processos se concretizam por meio de algumas ações que passam pela: apropriação do solo urbano, sua reprodução, comercialização, aumento no preço do lote “urbanizado” (com redes mínimas de infra-estrutura) e especulação imobiliária da área. Pode-se dizer que efeitos já consolidados em Natal, espalham-se em um cenário metropolitano de progressiva influência do global (meios de transporte, hospedagem e mídia) no local.

Os espaços litorâneos (localidades) dos municípios da Região Metropolitana apresentam-se estritamente relacionados com as dinâmicas da sede metropolitana e menos com as sedes municipais. Tal processo significa a lógica de ocupação paralela à zona de praia, configurando certa integração costeira dessas localidades. A praia é transformada em mercadoria nobre levando a importantes modificações sócio-espaciais nas áreas litorâneas (impactos na paisagem, no meio ambiente, no mercado fundiário e na sociabilidade local). Pode-se dizer que esse “novo” capital imobiliário, está consolidando uma nova modalidade de produção espacial, destinada a uma modalidade de consumo que está sendo chamada, pelo mercado, de “turismo imobiliário”, termo que também necessita de maior aprofundamento teórico e pesquisas empíricas.

Uma problematização mais geral parece indicar que o crescimento das atividades terciárias, ligadas ao turismo, no litoral oriental de Natal agrava a situação de segregação espacial e exclusão social, na medida em que esse “turismo imobiliário”, mais do que as políticas públicas, redefine o território tendo profundo impacto em áreas rurais ou em pequenos distritos dos municípios. Proporciona modificações e efeitos no meio ambiente, na infra-estrutura local, no preço nos terrenos e imóveis (inacessíveis à população local), condiciona novas sociabilidades, entre outros.

É evidente que um maior crescimento econômico, principalmente em municípios pobres da Região Metropolitana, é algo benéfico a curto e médio prazo; entretanto, a forma de tal crescimento do setor turístico e imobiliário tem avançado sobre o meio ambiente, a paisagem, a redefinição dos espaços de moradia e a reestruturação do mercado de trabalho local, entre outros, sem uma discussão do papel do poder público em face desses novos mega-empresendimentos. Por fim, deve-se iniciar uma avaliação continuada sobre o papel desses capitais em territórios de pobreza, inquirindo qual sua real eficácia na melhoria das condições de vida da população local e quais impactos na configuração urbana metropolitana. Estes são os objetivos futuros da pesquisa.

REFERÊNCIAS

ALBANO, Yonara Aparecida. Grandes empreendimentos imobiliários no litoral oriental do RN. (Trabalho acadêmico apresentado à disciplina de PPUR IV - Curso de Arquitetura e Urbanismo). Natal: UFRN, 2004.

BHERING, Generoso de Abreu. Condomínios fechados: os espaços de segregação e as novas configurações urbanas. In: Encontro Nacional da Anpur, 10, 2003. Belo Horizonte, MG. 1 CD-ROM.

CALDEIRA, Teresa do Pires. Cidade de Muros. São Paulo: Edusp, 2000.

EMPRESAS & EMPRESÁRIOS. Ano 8, maio de 2004, p.42-45.

EXAME. Como atrair mais turistas ao Brasil. São Paulo: Ed. Abril: ano 38, n.20, outubro de 2004.

FERREIRA, Angela Lúcia de A. De la producción del espacio urbano a la creación de territorios en la ciudad: un estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil. Tese (Doutorado em Geografia) Departamento de Geografia Humana - Universidad de Barcelona, 1996.

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. Natal: EDUFRN, 2005

_____. Políticas públicas, espaço e turismo: uma análise sobre a incidência espacial do 'Programa de desenvolvimento do Turismo no Rio Grande do Norte. Tese (Doutorado em Geografia) Departamento de Geografia - Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2004.

HARVEY, David. Espaços da Esperança. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

MARCUSE, Peter. No caos, sino muros: El postmodernismo y la ciudad compartimentada. In. RAMOS, Ángel Martín (org.) Lo Urbano en 20 autores contemporáneos. Barcelona: UPC: ETSAB, 2004.

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.

URRY, John. O olhar do turista. Lazer e viagem nas sociedades contemporâneas. 2ª ed. São Paulo: Studio Nobel; SESC, 1999.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (Org.). Metrôpoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. São Paulo : Fundação Perseu Abramo; Rio de Janeiro : FASE, 2004

VEJA. O Nordeste dos europeus. São Paulo: Abril, ano 38, ed.1930, p.121-126.

NOTAS

1

Texto originalmente publicado em 1994.

2

A Constituição de 1988 repassou para os estados a “tarefa” de criar e institucionalizar novas Regiões Metropolitanas.

3

Trata-se de um neologismo, encontrado no mercado do Turismo Imobiliário local e refere-se a empreendimentos mistos: condomínio de casas, apartamentos e quartos de temporada, servidos com infra-estrutura de lazer.

4

A Europa é um importante centro de atividades turísticas, tanto recebendo como “fornecendo” turistas para diversas partes do mundo, e em 2000 abarcou 52% da receita mundial de turismo (Fonseca, 2004, p.65).

5

Com 4 milhões de turista/ano, o Brasil está muito atrás de países como Portugal, Malásia e Tailândia. Nesse ranking, lidera a França com 77 milhões de turistas/ano (OMT apud EXAME, 2004, p.23).

6

Fonseca (2004, p.69) afirma que “A aprovação do financiamento do PRODETUR/NE, por exemplo, esteve atrelada aos critérios adotados pelo BID. Esta é, aliás, uma das formas pelas quais as instituições globais podem definir conteúdos ou características assumidas pelo espaço de âmbito local, no contexto da globalização”.

7

No período de agosto de 2005 a outubro de 2005, foram registrados 138 vôos *charters* chegando no aeroporto Augusto Severo, aumento de 36% em relação ao ano de 2004, colocando Natal entre um dos pontos mais visitados do Nordeste (INFRAERO, 2005).

8

Os primeiros municípios contemplados foram Natal, Parnamirim, Extremoz, Nísia Floresta e Tibau do Sul, sendo este último o único fora da RMN (FONSECA, 2004, p.116)

9

Lei complementar 152/97 e Lei complementar 221/02 instituíram a Região Metropolitana de Natal com os municípios de Parnamirim, Macaíba, Nísia Floresta, São José do Mipibú, São Gonçalo do Amarante, Ceará-Mirim, Extremoz e Natal.

AGRADECIMENTOS

Os autores agradecem ao CNPq e à FAPERN pelo apoio financeiro recebido através do projeto “O Mapa Social da Região Metropolitana de Natal: desigualdades sociais e governança urbana” (MCT/CNPq-PRONEX), sob a coordenação da professora Maria do Livramento Miranda Clementino. Ao Gabriel Leopoldino Paulo de Medeiros pela ajuda na revisão do texto final.