



A produção de residência secundária no litoral oriental Potiguar - turismo e capital imobiliário

*Kelson de Oliveira Silva**

Maria Aparecida Pontes da Fonseca

Resumo

O trabalho apresentado é resultado de levantamento e de pesquisa bibliográfica sobre residências secundárias. O investimento na produção e implantação deste tipo de alojamento turístico teve rápido crescimento nestes últimos dez anos, implicando em uma nova dinâmica territorial e tipológica do turismo potiguar. Esse fenômeno turístico tem como característica atender um público não local de alto poder aquisitivo. São complexos residenciais ocupando grandes áreas do solo urbano e englobam serviços variados desde equipamentos de lazer, recreação e ócio, a centros comerciais e hoteleiros. A difusão e produção de residências secundárias com essas características é advento de uma realidade econômica bem recente relacionada a diversos fatores. O poder público e o capital imobiliário são agentes sociais fundamentais para a compreensão desta nova dinâmica turística e imobiliária, sendo, portanto, o estudo e a pesquisa deste tipo de alojamento turístico residencial, relevante para a percepção de como o litoral oriental potiguar vem sendo apropriado por residências secundárias.

Palavras-chave: Espaço geográfico; residência secundária; turismo; capital imobiliário.

Abstract

The work presented is the result of survey and research literature on second homes. Investment in production and deployment of this type of tourist accommodation has had rapid growth in the last ten years, resulting in a new territorial dynamics and types of tourism potiguar. This phenomenon has tourism as a public address feature not place high purchasing power. Residential complexes are occupying large areas of urban land cover and various services provided equipment for leisure, recreation and leisure, the shopping centers and hotels. The diffusion and production of second homes with these features is coming to a new economic reality and relates to several factors. The public power and social capital building are key to understanding this dynamic new tourism and property, and therefore the study and research of this type of residential tourist accommodation, relevant to the perception of how the east coast Potiguar been appropriate for homes secondary.

Key-words: Geographic space; secondary residence; tourism; real estate capital.



Laboratório de Tecnologia e Desenvolvimento Social



Introdução

O fenômeno turístico da residência secundária só recentemente passou a ser objeto de estudo no Brasil. O primeiro estudo data do final da década de 70, com o trabalho pioneiro de Odete Seabra sobre o crescimento urbano do litoral de Santos/SP. No Brasil, a valorização do litoral como paisagem de consumo está associada ao momento histórico da década de 50, quando o uso de veículos particulares passou a fazer parte da rotina de determinados segmentos sociais de médio e alto por aquisitivo. Este fato foi determinante para que esses segmentos sociais adquirissem um segundo domicílio procurando as amenidades de paisagens naturais distantes dos centros urbanos. Outro fato normalmente associado ao uso do litoral por residências secundárias é a conquista gradual de direitos trabalhistas que possibilitaram reunir duas condições indispensáveis para aquisição de uma residência secundária exclusivamente destinada ao ócio: tempo livre e renda.

Na maioria dos estudos turísticos, a residência secundária é sempre citada como uma das modalidades de alojamento em grande expansão, seja no âmbito nacional ou internacional (Valenzuela, 1998, p. 72; Tulik, 2001, p.3; Assis, 2003, p. 110). Sua forma de consolidação no território provoca modificações significativas, daí a necessidade de aprofundar metodologias de análise específicas sobre esta modalidade de alojamento turístico.

O turismo, segundo Becker (1996, p.33), tem sua origem na formação e consolidação da própria sociedade de consumo de massa, estruturada a partir da década de 30, com o Estado do Bem-Estar Social nos EUA e Europa Ocidental. O Estado de Bem-Estar Social ofertou aos trabalhadores direitos trabalhistas e previdenciários tais como férias anuais remuneradas, vários tipos de licenças e outras vantagens que possibilitaram ao

trabalhador, gozar de maior tempo livre para o descanso, lazer, cultura e turismo.

A atividade turística tem ocupado cada vez mais, lugar privilegiado no *rank* econômico de vários países europeus e norte-americanos. Os países periféricos têm visto no turismo, uma oportunidade de se colocarem em posição de vantagem por deterem ainda preservada, condições naturais para implantação da atividade turística. No caso do Brasil, o II Plano Nacional de Desenvolvimento-PND implantado no governo do General Geisel, na década de 70, o turismo foi colocado como uma possibilidade alternativa de desenvolvimento econômico para a região Nordeste (Fonseca, 2005, p. 19), e na década seguinte, assumiu importante dimensão nos planos de crescimento econômico, sendo visto como meio para amenizar os problemas sociais do Brasil.

Não se pode negar a importância econômica e social do turismo, no contexto atual de uma economia globalizada, como também a sua dimensão espacial no (re)ordenamento dos lugares produzidos ou destinados a tal fim. Com o crescimento desorganizado das grandes cidades, implicando na degradação da qualidade de vida de seus cidadãos, viajar para lugares preservados tornou-se uma alternativa necessária, assumindo a natureza outra dimensão. Sendo agora uma nova "raridade" introduzida no mercado, como produto a ser consumido pelo capital. A natureza e a cultura são destituídas de sua originalidade e são convertidas em mercadoria de consumo, vendidas pela mídia, pelas construtoras, pelas agências imobiliárias e de turismo (Luchiaril, 1998, pp. 24-25), e tornam-se objetos da nova condição social das classes favorecidas.

O Rio Grande do Norte teve rápido crescimento do turismo a partir da década de 80, depois da implantação do Parque

das Dunas Via Costeira-PD/VC, o primeiro grande projeto turístico do Nordeste, que segundo Fonseca (2005, p. 99), foi construído com o intuito de inserir o estado na rota turística nacional e internacional. O volume de capitais destinados na última década para a produção de complexos residencial hoteleiros, que associam áreas de lazer e recreação, configura a nova dimensão do turismo potiguar que redistribuiu pelo litoral oriental as residências secundárias, antes concentradas no litoral sul do estado.

Métodos da pesquisa

A pesquisa em questão se constitui em extenso trabalho de caráter exploratório, através de levantamento bibliográfico e de dados secundários sobre residências secundárias. Essa investigação preliminar suscitou o interesse pela escolha do tema da pesquisa, sobre residências secundárias e espaço público, apresentado ao Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia, da Universidade Federal do Rio Grande do Norte. O projeto pretende investigar a produção das residências secundárias no litoral oriental potiguar, analisando a relação entre residências secundárias e espaço público. A Dissertação de Mestrado está sendo orientada pela Prof^a. dra^a. Maria Aparecida Pontes da Fonseca.

A escolha do tema do trabalho foi motivada a partir da observação do grande volume de capital nacional e estrangeiro (principalmente de origem européia), aplicados no setor imobiliário no litoral do estado. Investimentos esses destinados à produção imobiliária de domicílios turísticos, individualizados ou agrupados na forma de condomínios fechados, resorts, chalés, complexos residenciais turísticos que se caracterizam como sendo alojamentos de uso temporário, ou seja, residências secundárias.

A escassa bibliografia sobre residências secundárias e a ausência de dados oficiais

atualizados, se constituíram em dificuldades para a construção reflexiva quanto a dinâmica e produção deste tipo de alojamento turístico e sua forma de apropriação territorial.

Espaço e turismo

Para compreender o caráter geográfico da atividade turística, é necessário analisar a natureza peculiar do turismo que impõem como condição o deslocamento espacial entre uma origem e um destino. O turismo apropria-se dos lugares, demandando territórios e paisagens e o turista precisa cruzar os limites de municípios ou fronteiras internacionais, na busca de lazer, descanso, ou simplesmente com o intuito de conhecer novos lugares. Essa necessidade criada de viajar para outras localidades com o fim de lazer, sair do cotidiano, é justificada pela busca de desfrute dos recursos turísticos naturais e/ou culturais que outras localidades oferecem, embora, como afirma Fonseca (2005, p. 40), a existência desses fatores não é condição suficiente para que uma determinada localidade desempenhe função turística.

Pelo fato do turismo se caracterizar como um dos segmentos econômicos que consome e (re)produz espaço, é importante analisar suas repercussões sócio-espaciais frente à nova dinâmica do turismo no Rio Grande do Norte nestes últimos anos, tendo em vista o crescente interesse do capital imobiliário na produção de residências secundárias ao longo do litoral potiguar.

Essa condição espacial do turismo coloca a Geografia como ciência com potencial teórico e metodológico para estudar as implicações territoriais desta atividade social e econômica. Para Coriolano (2005, p. 22; p. 123), a Geografia do Turismo estuda os espaços ocupados por residências secundárias, redes hoteleiras, pousadas, unidades residenciais,

aglomerados urbanos e os resorts, que são meios de hospedagens turísticas capazes de provocar significativas mudanças em seu entorno, produzindo e (re)produzindo espaço. Acrescentando que é tarefa da Geografia, especialmente da Geografia do Turismo ler o mundo, explicar e interpretá-lo, para compreender a mobilidade dos fluxos turísticos.

Conceito de residência secundária e sua dimensão econômica

A casa de praia, campo, chalé, cabana, rancho, sítio ou chácara, são termos usados como sinônimos e utilizados popularmente para denominar o que o IBGE chamou de "*domicílio de uso temporário*" na Sinopse Preliminar do Censo de 1980, ou residência secundária como é conceitualmente estudado em turismo.

Os primeiros dados oficiais sobre residência secundária no Brasil, surgiram em 1970 em recenseamento do IBGE, onde foram incluídos entre os "*domicílios fechados*". Essa primeira definição do IBGE, não correspondia exatamente ao conceito mais comum de residência secundária. Posteriormente, no Censo de 1991, o IBGE aprimora a definição, identificando as residências secundárias como domicílios particulares de uso ocasional, ou seja, residências que servem esporadicamente de moradia (casa ou apartamento), geralmente nos finais de semana ou períodos de férias, seja para o descanso ou lazer. Esta definição elaborada em 1991 é mais abrangente e se aproxima do conceito turístico de residência secundária.

A definição de residência secundária está associada ao turismo de fins de semana e de temporada de férias (Assis, 2003, p. 114), normalmente está localizada próxima da área urbana, de propriedade particular, e cuja residência principal está situada em outro local (Tulik, 2001, p. 9). Embora se reconheça a complexidade conceitual do termo

residência secundária, Tulik (2001, p. 9) define: "*residência secundária, portanto, é um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente em outro lugar*".

A residência secundária tem características próprias a sua função e uso, distinta das características da rede hoteleira, como destaca Cruz (2007, p. 65): o turista da residência secundária cria vínculos territoriais mais fortes com o lugar; o turista da rede hoteleira tem uma relação fugaz com o lugar visitado; em relação ao espaço apropriado para a construção de residências secundárias é possível observar, não raras vezes, a predominância arquitetônica horizontal, enquanto, teoricamente, a hotelaria pode demandar menos espaço, devido sua característica vertical; os conjuntos de habitações de uso temporário são indutores de obras de infra-estrutura básica, algumas vezes responsáveis pela urbanização de áreas desabitadas ou pouco ocupadas; já a hotelaria, normalmente se aproveita de infra-estruturas herdadas, ou também é condicionante a implementação de novas estruturas urbanas.

No caso de residências secundárias, o custo social é bem mais alto, devido à saturação dos serviços de limpeza pública, abastecimento de água, degradação da vegetação original, desmonte de dunas, poluição do lençol freático por fossas domiciliares, sobrecarga da disponibilidade de energia elétrica, entre outros; a residência secundária, embora de forma menos explícita, tem uma dependência com relação ao Estado e sua atuação enquanto promotor de ações benéficas ao mercado imobiliário. A construção de acessos rodoviários, iluminação pública, canalização de água, serviços de segurança e manutenção pública, são exemplos de fortes atrativos ao capital privado interessado na

construção de habitações turísticas, principalmente, se esses serviços estão localizados em áreas destinadas ao turismo. A atuação do especulador imobiliário tem como consequência imediata a hiper valorização do solo, tendo como resultado a migração dos tradicionais populares para áreas distantes.

Na Ilha de Itamaracá, segundo avaliação feita por Assis (2003, p. 120), os impactos de uma visitação massiva e do crescimento desordenado das residências secundárias sobre a faixa litorânea, resultou em implicações sociais e ambientais devido a sobrecarga dos ecossistemas naturais, dos serviços públicos de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos. O estudo pioneiro sobre residências secundárias no litoral de Santos/SP, feito pela professora Odete Seabra no final da década de 70, revela que após o "boom" imobiliário a cidade perde sua condição balneária, emergindo como centro de comércio e serviços.

Na União Européia a residência secundária ocupa importante espaço na economia dos países que o constitui. Em estudo sobre a distribuição de residências secundárias na Espanha, Fernández (2003, p.1) apresenta dado de 2001 onde se estima que o parque imobiliário era de 170 milhões de residências, destas 10,5% são consideradas de uso temporário, ou seja, residências secundárias. A Espanha, com 32%, lidera em primeiro lugar entre os países com maior percentual de residências secundárias. Portugal, Grécia e Itália ocupam o segundo, terceiro e quarto lugares no ranking de países com maiores índices desta modalidade de alojamento, 26,9%; 22,7% e 17,7 % respectivamente (Fernández, 2003, p.1). Em Portugal, o turismo de veraneio apresenta localizações geográficas diversificadas, reforçando a ocupação dos territórios do litoral pela mesma lógica: "sol e praia". No caso particular da cidade de Esposende, Sampaio (2000, p. 131), afirma que o crescimento

urbano dessa localidade está ligado ao desenvolvimento do surgimento de residências secundárias. Esposende é uma cidade portuguesa no Distrito de Braga, região Norte e subregião do Cávado. É sede de um pequeno município com 95,18 km² de área e 35 148 habitantes (2006), subdividido em 15 freguesias.

O México também tem número expressivo de residências secundárias. Segundo Nicolas (2005, pp. 5-6), o mercado mexicano tem mais de 600 mil casas de uso temporárias, em sua grande maioria de propriedades de turistas, contabilizando 3% do total do parque imobiliário e representando 7 % dos alojamentos locados por turistas estrangeiros, dado relevante, considerando o alto padrão do parque hoteleiro do país.

No Brasil, segundo o Censo do IBGE 2000 (Cruz, 2007, p. 61), as regiões Sul e Sudeste, concentram espacialmente 69,54% dos 2.685.701 domicílios considerados residências secundárias. A dinâmica econômica destas duas regiões é um dos fatores para explicar esse dado, como também a rede rodoviária e o modo de vida dos grandes centros urbanos. A concentração populacional brasileira nestes estados, principalmente, é outro ponto considerado importante na análise espacial da distribuição deste tipo de acomodação turística, como também o poder aquisitivo de sua população.

Residência secundária e a ocupação do litoral do Brasil

No Brasil, a ocupação da orla marítima pelas primeiras "casas de veraneio" e a apropriação da praia como local de lazer, iniciou-se no final do século XIX e primeira década do século XX, depois de surgirem os balneários e as estações termais (Coriolano, 1998, p. 97), destinadas para fins terapêuticos e o que será responsável pelo início da produção de residências secundárias e do

turismo ligado às estações hidrominerais frequentadas pela média e alta elite brasileira.

Para a aristocracia imperial carioca o hábito de banhar-se no mar, foi introduzido pela Família Real, quando passou a frequentar a praia por recomendações médicas (Coriolano, 1998, p. 97; Dantas, 2004, p. 68). Até aproximadamente 1850, quando o uso terapêutico do banho de mar começava a se expandir no Brasil, as praias eram apenas depósitos de dejetos urbanos (Jesus, 1999, p. 7), frequentadas apenas por pescadores ou trabalhadores ligados aos serviços portuários. Aos poucos, o uso social e recreativo da praia vai sendo incluído como momento de lazer e descanso da população. Essa mudança gradativa e dispersa espacialmente de banhar-se no mar, não somente apenas por motivo de tratamento médico, provocou sérias repercussões no processo de urbanização do país, resultando em mudanças territoriais e paisagísticas no litoral brasileiro.

As praias cariocas marcam o início do uso social e recreativo da praia no Brasil, uso esse que permanecerá restrito à cidade do Rio de Janeiro por muito tempo (Coriolano, 1989, p. 98). Segundo Dantas (2004, p. 68), as praias do Leme, Copacabana e Ipanema no estado do Rio de Janeiro e no litoral de Santos/SP foram as primeiras linhas de mar ocupadas e apropriadas para o lazer no Brasil, e, certamente também ocupadas por banhistas e residentes temporários de casas construídas a beira-mar, com a finalidade de lazer e repouso.

Essa demanda cada vez maior de pessoas com destino aos lugares de lazer, cria a necessidade de infraestrutura e serviços urbanos, tornando-se responsável pela (re)organização espacial de áreas antes desabitadas ou pouco ocupadas em núcleos urbanos destinados a prática do turismo de fins de semana e férias. A ocupação e a produção desordenada do espaço levaram à degradação da linha de costa, com elevada concentração de residências

secundárias (Coriolano, 1998, p. 99). A geógrafa Bertha K. Becker (1996, p. 10), também aponta o aparecimento do fenômeno da residência secundária, como um dos vetores responsáveis pela ocupação predatória e desordenada do litoral da região Centro-Sul do Brasil.

Muitas vezes a ocupação do litoral por residências secundárias, foi responsável pela incorporação da praia à tessitura urbana. No caso do Rio de Janeiro, as praias foram tomadas por residências secundárias, a partir da construção do túnel ligando Botafogo a Copacabana em 1892, e com a construção da via litorânea em 1904. A cidade de Fortaleza, no estado do Ceará, também passou por processo semelhante com a incorporação da praia de Iracema ao centro da cidade na década de 30, quando passou a ser frequentada por doentes tuberculosos, consolidando-se assim, o destino de veranistas de residências secundárias depois da construção de uma linha de bonde favorecendo o acesso destes banhistas (Dantas, 2006, p. 83). Esse movimento de refuncionalização completa das praias no litoral brasileiro se insere na difusão ideológica de morar a beira mar, pensamento propagado pelo sentimento romântico do Velho Mundo. A consolidação da praia como atrativo turístico, baseado na lógica "sol e praia" transformaram as zonas litorâneas em mercadoria nobre.

A produção da residência secundária no litoral Potiguar

Em 1892, é criada em Natal a Inspetoria de Higiene Pública Estadual, órgão público criado com o intuito de resolver os problemas de insalubridade e da precária higiene da capital. Entre outras medidas, este órgão público introduziu o hábito do banho de mar como prática medicinal (Dantas, 2003, p. 34), atendendo assim, a concepção vigente de que as correntes de ar marítimas e o banho

de mar, eram meio medicinal para a cura de doenças respiratórias.

As primeiras residências secundárias referenciadas na historiografia potiguar, são casas de veraneio construídas no recém criado bairro de Cidade Nova (1901), atuais bairros de Petrópolis e Tirol, ocupados por segmentos sociais constituídos por políticos e bem sucedidos comerciantes da cidade (Souza, 2008; Miranda, 1999; Marinho, 2008; Dantas, 2003). A Cidade Nova se constituía em nova área de expansão urbana de Natal, planejada pelo italiano Antonio Polidrelli, funcionário da Intendência de Natal (Dantas, 2003, p. 42). O bairro bem localizado e altamente arborizado, logo se tornou destino preferido da elite local para a construção de casas de campo, frequentadas nos fins de semanas e férias.

No alto da colina, onde atualmente funciona o Hospital Universitário Onofre Lopes (cruzamento da Avenida Nilo Peçanha com a Rua General Gustavo Cordeiro de Farias), no bairro de Petrópolis, os herdeiros do Dr. Juvino Barreto construíram três residências de campo, no ano de 1902. Segundo Souza (2008, p. 382), eram três edifícios nos quais a alvenaria e tijolos foram empregados pela primeira vez na cidade, sendo o edifício ao sul da colina, de propriedade do Dr. Alberto Maranhão, o do centro, da viúva do Dr. Juvino Barreto e o ao norte, de seu filho Pio Barreto. Souza (2008, p. 401), afirma que o prédio do Centro de Turismo de Natal, situado no extremo norte do antigo Monte Petrópolis, foi a casa de veraneio de dona Inês Barreto, viúva do Dr. Juvino Barreto.

A difusão do banho de mar como medida curativa, certamente contribuiu para tornar popular o uso da praia como espaço de lazer e férias, embora ainda por várias décadas, tenha perdurado a concepção apenas de subsistência do mar. As praias do litoral potiguar somente a partir do século XX, começam a ser frequentadas com o intuito

de lazer e ócio, pelas camadas sociais mais favorecidas da cidade de Natal. O próprio uso do banho de mar, somente aos poucos, ao longo das primeiras décadas do século que se inicia, assume papel recreativo e social.

É importante colocar que a oficialização da Praia de Areia Preta como balneário da cidade foi instituída pelo presidente da Intendência Municipal, Joaquim Manoel Teixeira de Moura, que editou a Resolução nº 115, de 18 de janeiro de 1908. Essa medida contribuiu para acentuar a frequência de banhistas, na orla de Natal nas três primeiras décadas do século XX, promovendo o surgimento de residências secundárias construídas pelos segmentos mais favorecidos da cidade. Segundo Souza (2008, p. 361-362), o acesso a Praia de Areia Preta, no ano de 1900, era feito por estrada de pedra (atual Ladeira do Sol), descendo do bairro de Petrópolis, até a orla.

A Praia do Meio começou a ser frequentada na mesma época da vizinha Praia de Areia Preta (Souza, 2008, pp. 361-362). Souza (2008, pp. 361-362), afirma que é a partir de 1915 que, a Praia de Areia Preta tem casas de veraneio "melhoradas" e a estadia de verão se torna mais procurada pela população local para desfrutar das férias no litoral natalense.

Outro núcleo de residências secundárias começa a se configurar na cidade, a partir das décadas de 30/40, quando as praias de Areia Preta e do Meio começaram a receber um fluxo cada vez maior de veranistas e de moradores permanentes (Souza, 2008, pp. 362-363), surgindo assim, a Praia da Redinha como novo reduto de lazer para os moradores de residências secundárias. Para Souza (2008, p. 772), o Dr. Francisco Xavier Pereira de Brito teria sido possivelmente, o "descobridor" da Redinha, construindo sua residência secundária cercada de varandas, local onde realizava eventos e encontros sociais reunindo pessoas da elite natalense.

A consolidação da Praia da Redinha como núcleo de residências secundárias, se deu em função da iniciativa de veranistas natalenses, responsáveis por dotarem a localidade de certa infraestrutura: conclusão da Estrada da Redinha em 1954, iniciada pelo prefeito Dr. Creso Bezerra, mas paralisada por falta de recursos; e reconstrução do Clube Social da Redinha. Os poucos frequentadores de residências secundárias da Praia da Redinha, nas décadas de 40/50, precisavam dispor de lanchas ou barcos para fazer a travessia, essa condição limitava o acesso e uso de domicílios temporários naquela parte do litoral potiguar.

Até o ano de 1943, a Praia da Redinha pertencia juridicamente ao município de São Gonçalo do Amarante, sendo incorporada a Natal pelo Decreto Lei n.º 268, de 30 de dezembro de 1943. Em 1944, o prefeito Dr. José Augusto Varela, inaugurou o Mercado Público da Redinha. De 1959 a 1968, a luz elétrica disponível para algumas casas na Redinha, era fornecida por um gerador a diesel, obra executada pelo prefeito Djalma Maranhão. Somente na gestão do então prefeito de Natal, Agnelo Alves, em dezembro de 1968, foi instalado na localidade energia elétrica (Souza, 2008, p. 774).

O bairro de Ponta Negra, na década de 40 começa a se consolidar como outro núcleo de residências secundárias da cidade, redirecionando o fluxo da produção de residências secundárias para o sul da cidade (Souza, 2008; Silva, 2006). A primeira estrada carroçável ligando a Vila de Ponta Negra a cidade, foi construída em 1930. Até então, a localidade vivia isolada, subsistindo basicamente da pesca e da agricultura.

O fenômeno da residência secundária no litoral ao sul de Natal, nos municípios de Nísia Floresta e Parnamirim teve início nas décadas de 60/70, quando o turismo potiguar ainda era residual. Nesse período, o litoral desses municípios começou a assumir

outra configuração territorial, sendo ocupado por proprietários de residências secundárias. Inicialmente, essa faixa litorânea era povoada por comunidades pesqueiras e artesãs.

A construção da Rota do Sol (Rodovia RN-063) se constituiu em importante rodovia interligando a Praia de Ponta Negra, em Natal, as praias de Cotovelo, Pirangi do Norte, Pirangi do Sul, Búzios, Tabatinga, Camurupim e Barreta (Parnamirim e Nísia Floresta). Esse novo "fixo", instalado pelo poder público, intensificou a produção de residências secundárias e beneficiou o setor imobiliário local, ao dotar com infraestrutura rodoviária, o litoral dos municípios de Parnamirim e Nísia Floresta.

Para Lopes Junior (2000, p. 40), as "casas de veraneio", ou residências secundárias são marca da ocupação do litoral brasileiro e, em Natal, são realidade desde o início dos anos trinta. LOPES JUNIOR (2000, p. 41), considera que a implantação desse núcleo de residências secundárias nas praias ao sul do litoral potiguar, se mostrou socialmente e ambientalmente desastroso, destruindo ecossistemas fráteis, tais como dunas e lagoas, como também se apropriando de mão-de-obra barata das comunidades pesqueiras, localizadas próximas destes domicílios temporários.

A partir da segunda metade da década de 60, começa o retalhamento e venda dos primeiros lotes em Parnamirim, segundo consta registro em cartório, datado de 1966 (Pontes *et al*, 1993, p. 50). Segundo Pontes *et al* (1993, p. 79), o processo de venda de terrenos na orla do município de Nísia Floresta teve início em 1977, com maior número de lotes localizados na Praia de Búzios, conforme a pesquisa em cartórios do município.

As primeiras casas de veraneio foram construídas ao longo do litoral desses dois municípios, nas praias de Pirangi do Norte, Pirangi do Sul, Búzios, Barra de Tabatinga, Camurupim, e Barreta. As praias ao sul de Natal eram frequentadas para o turismo de

final de semana ou em períodos de férias, principalmente por famílias de Natal, Parnamirim e Nísia Floresta. Eram funcionários públicos ou comerciantes locais, que gozavam de certa condição econômica e tempo livre, elementos necessários a esse tipo de turismo.

Até o início da década de 80, o acesso viário para o litoral desses dois municípios era precário, sendo o acesso rodoviário feito por via carroçável. O DER/RN só começou a construção da RN-063 ligando Natal à Barra de Tabatinga em 1980, concluindo a obra apenas em 1985. A praia de Búzios só passou a contar com serviço de iluminação elétrica a partir de outubro de 1980 (PONTES, 1993, et al, p. 76). A ocupação, por residências secundárias, se deu em lotes totalmente irregulares, sobre áreas de paleodunas, sem qualquer critério urbanístico, o que resultou em sérios danos ao meio ambiente. Em 1993, já eram, segundo levantamento de campo (Pontes *et al*, 1993, 77), cerca de 2.000 residências secundárias, resultado da intensa ocupação imobiliária na Praia de Búzios (município de Nísia Floresta).

Com o gradativo loteamento da faixa litorânea desses municípios, os antigos moradores passaram a prestar serviços ligados a essas residências secundárias, como cuidar das casas no período da baixa estação e outros serviços domésticos. Surgem assim, segundo Pontes et al (1993, p. 77), os primeiros pequenos comércios para atender as necessidades mais básicas dos moradores fixos e da população flutuante, como também os primeiros prestadores de serviços informais, tais como "pastoradores" de carro, vigias noturno, caseiros das residências secundárias etc.

Primeira etapa: produção e consumo local

O fenômeno da residência secundária no Rio Grande do Norte só tornou-se expressivo com a execução de algumas

obras de infraestrutura no decorrer dos anos oitenta, através da implantação do PD/VC, responsável por inserir Natal na rota turística nacional e internacional (Fonseca, 2005, p. 99), e da inauguração da Rodovia Rota do Sol (Rodovia RN-063) que proporcionou melhores condições de acessibilidade para as praias do litoral ao sul da capital para onde se dirigiam a produção de residências secundárias nesta primeira etapa.

A construção de infraestrutura básica nas praias do litoral sul, iniciadas a partir da segunda metade da década de 1980, tais como: instalação da rede elétrica (1980) e construção da Rota do Sol (1985), foram determinantes para aumentar a demanda por veranistas interessados na construção de residências secundárias, favorecendo a expansão do setor turístico local, aceleração da ocupação imobiliária da faixa de praia e o desenvolvimento de várias atividades econômicas voltadas para o comércio (PONTES, *et al*, 1993, p. 76). Analisando o contexto em que se insere a dinâmica das residências secundárias no Rio Grande do Norte, desde o início do século XX até as décadas de 1980/90, é possível considerar que tanto a produção quanto o consumo de residências secundárias se davam localmente, ou seja, basicamente pelos potiguares.

Observando a Tabela I da Sinopse Preliminar dos Censos de 1991 a 2000 (Tabela I), é possível observar a evolução de 83,4% da produção de residências secundárias no Rio Grande do Norte. Fato esse, associado aos investimentos na melhoria dos acessos para as praias do litoral ao sul de Natal, principalmente, e a partir da construção da Rota do Sol (RN-063), considerando a forte relação entre residência secundária e acessibilidade/localização. As obras de infraestrutura urbana, realizadas pelo PRODETUR/RN I, tais como, vias de acesso rodoviário, urbanização turística de praias

Tabela 1 - Rio Grande do Norte - Número de residências secundárias 1991/2000

Municípios	Distância em relação à Natal (km)	Número de residências secundárias (1991)	Número de residências secundárias (2000)	Percentual de crescimento
Pedra Grande	125	86	219	154,6%
^ São Miguel de Touros	95	-	131	-
Touros	87	480	725	51%
Rio do Fogo	81	-	471	-
Maxaranguape	54	841	980	16,5%
Ceará-mirim	28	579	910	57,1%
Extremoz	16	1223	2471	102%
Natal	-	1452	2780	91,4%
Georgino Avelino	50	7	35	400%
Tibau do Sul	72	168	243	44,6%
Baía Formosa	90	216	229	6%
Canguaretama	67	209	332	58,8%
Arês	58	21	80	280,9%
Nísia Floresta	35	2016	3442	70,7%
Parnamirim	12	887	1823	105%
São Gonçalo do Amarante	11	197	503	155%
Total	-	8382	15374	83,4%

Fonte: Sinopse preliminar Censos 1991 e 2000, e PRODETUR (BNB).
 *Município não havia sido emancipado em 1991.

de maior circulação de visitantes, ampliação do Aeroporto Internacional Augusto Severo, conservação do patrimônio Histórico e cultural do Estado, entre outros, exerceram grande influência, direta ou indiretamente sobre a produção desta modalidade de alojamento turístico.

Todos os dezesseis municípios pesquisados na Sinopse Preliminar de 1991 e 2000 apresentaram crescimento de residências secundárias. Entre os seis municípios com maior desempenho percentual, cinco são da Região Metropolitana de Natal: Natal, Extremoz, Nísia Floresta, Parnamirim e Ceará-Mirim. O município de Nísia Floresta foi onde estava

concentrado maior número de residências secundárias no Rio Grande do Norte. Eram no ano de 1991, 2.016 residências de uso temporário, e em 2000 passaram para 3.442, apresentando uma evolução de 70% no curso de apenas 9 nove anos. É importante considerar que o litoral de Nísia Floresta abrange administrativamente, as praias de maior procura por veranista no litoral sul (Pirangi do Sul, Búzios, e Barra de Tabatinga), praias essas de ocupação iniciada ainda na segunda metade da década de 60.

Segunda etapa: produção e consumo internacional

Com a emergência do processo de internacionalização do turismo potiguar, a partir da implantação da primeira fase do PRODETUR/RN I, a produção de residências secundárias assumiu nova expressão no Rio Grande do Norte, com características distintas da fase precedente.

Atualmente podemos observar significativas mudanças na produção de residências secundárias, com a entrada massiva do capital imobiliário no setor turístico, dentre as quais podemos ressaltar: os investimentos envolvem grandes volumes de capital nacional, estrangeiro e ou nacional/associado a capital estrangeiro; tanto os investidores quanto à demanda dos bens produzidos (residências secundárias), são eminentemente procedentes do exterior, principalmente da Europa; e ocorre uma maior diversificação das tipologias dos investimentos destinados à residência secundária.

A quantidade de investimentos estrangeiros no Rio Grande do Norte em 2006, foi de R\$ 46.495.778,53 (Fonseca, 2007, p. 219), superando setores tradicionais da economia potiguar como o de alimentos e bebidas, agricultura, indústria e de equipamentos elétricos e hospitalares. Destes investimentos 73,1% está concentrado no litoral norte do Rio Grande do Norte, entre os municípios de Rio do Fogo, Maxaranguape, Ceará - Mirim e Touros. A análise apresentada por Fonseca (2007, pp. 218-219), diz respeito aos investimentos previstos para o Rio Grande do Norte, segundo dados fornecidos pelo Banco Central, não representando, portanto, os investimentos efetivamente aplicados.

Fonseca (2007, p. 220), definiu o panorama atual do turismo potiguar, colocando que com a chegada do capital internacional, se verifica que o turismo local assumiu maior complexidade tipológica,

aparecendo novas modalidades de investimentos, oriundos da associação do capital turístico com capital imobiliário, tais como o condotel e investimentos que conjugam hotéis, pousadas e residências secundárias, produtos esses comercializados especialmente no mercado estrangeiro.

A produção de residências secundárias individualizadas ou agrupadas na forma de condomínios, resorts e complexos turísticos, têm se caracterizado como fenômeno recente no estado Norte-Riograndense onde o capital estrangeiro tem tido maior participação na produção desta modalidade de alojamento de uso residencial para férias e lazer. São empreendedores europeus, interessados em construir complexos turísticos, definidos e distribuídos segundo análise de Fonseca (2007, p. 220), em sete tipos de investimentos divididos nos segmentos: Meios de Hospedagem e Residências; Meios de Hospedagem, Residências e Golfe; Residência e Golfe; Residências; Meios de Hospedagem; Condotel; Complexo Turístico.

Nesta nova fase do turismo Norte-Riograndense, o capital internacional assume papel propulsor com investimentos destinados principalmente, a uma nova oferta de serviços extra hoteleiros combinando residências secundárias, complexos esportivos e de lazer, serviços de estética e beleza, e comércio. Os empreendimentos apresentam características arquitetônicas européias, sendo acessíveis financeiramente, a uma classe social de médio e alto poder aquisitivo.

Considerações finais

O crescente investimento de capital estrangeiro no mercado imobiliário, com destino a construção de residências secundárias no litoral do Rio Grande do Norte, carece ainda de estudos mais profundos sobre suas repercussões territoriais,

tanto no âmbito local como nacional. Entre as dificuldades encontradas na pesquisa, destacam-se: escassa bibliografia; falta de dados secundários atualizados e seguros; e, ausência de aportes teóricos e metodológicos específicos sobre o tema focado.

A construção de residências secundárias, consideradas de uso apenas temporário tem efeitos territoriais que acarretam repercussões ambientais, econômicas, sociais e culturais em seu entorno e região.

Embora, o art. 10, Lei 7.661/88; e, o art. 21, do Decreto 5.300/04, assegure que as praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre livre e franco acesso a elas e ao mar, a falta de planejamento e fiscalização do poder público permite a expansão desordenada destes domicílios sazonais ao longo da linha do mar, transformados em barreiras de concreto, dificultando o livre acesso as praias. Outro efeito negativo diz respeito à elevação do valor da terra, o que acarreta de imediato à saída dos antigos moradores do lugar onde viviam.

A propriedade da terra por turistas de residências secundárias, seja de origem nacional ou estrangeira, gera sérias repercussões de efeitos negativos em razão das diferenças culturais entre o turista e o morador local. A exploração massiva do turismo residencial, pode em curto prazo esgotar os potenciais turísticos do lugar, sendo necessário a atuação do poder público no gerenciamento do turismo do litoral potiguar, intervindo no processo de ocupação e uso do solo.

As diferenças culturais, de idioma, e de poder aquisitivo, também podem resultar em conflitos e choques de valores, devido à distinção entre os diferentes grupos de moradores, local e estrangeiro. No caso das comunidades pesqueiras da Vila de Ponta Negra, a chegada dos veranistas na década de 1940, provocou o deslocamento dos moradores para o alto da colina, dando

origem a chamada "Rua de Cima" (Rua Manoel Coringa).

No Rio Grande do Norte, a residência secundária tem sido especulada como nova alternativa econômica para os grandes empreendedores do ramo imobiliário. Os investimentos estrangeiros se concentram nos setores hoteleiro, turístico e imobiliário. O avanço do turismo residencial, com o crescente interesse principalmente europeu por residências de férias no Nordeste brasileiro, gerou a especialização de empresas do setor imobiliário e da construção civil local, com o intuito de atender a clientela estrangeira.

O elevado valor do *Euro* em relação ao Real, as condições climáticas, e os fatores paisagísticos do litoral potiguar, são condições que favorecem na escolha pelo Rio Grande do Norte como local para compra de um domicílio de férias no Brasil, seja para uso particular ou para auferir lucros com sua locação.

Ainda que não seja possível apreender os todos os impactos territoriais desta nova fase do turismo potiguar, inserido na dinâmica global do capital imobiliário, de qualquer forma é possível afirmar que, as questões determinantes desta nova realidade do turismo potiguar tem como fundamento, interesses de grupos hegemônicos nacionais que flexibilizam as fronteiras diplomáticas para atender as expectativas do mercado estrangeiro cada vez mais imponente diante dos interesses da população local.

A participação do Estado enquanto promotor e gestor do espaço público têm sido no sentido de viabilizar e incentivar o capital na produção de novos territórios turísticos, provocando fortes repercussões espaciais como a "turistificação" de áreas preservadas ou de uso domiciliar em territórios com destinação ao lazer de massa. Sendo, portanto, a residência secundária, um componente importante para a compreensão do ordenamento e uso do território onde estão implantadas.

Referências bibliográficas

- ASSIS, Lenilton Francisco de. **Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica**. Revista Território. Rio de Janeiro, ano VII, nº 11, 12 e 13. Set./out., 2003.
- BECKER, Bertha Hoiffmann. **Levantamento e avaliação da política federal de turismo e seu impacto na região costeira**. Brasília: MMA, 1996.
- BRASIL. Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988. **Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências - PNGC I**. ____ Decreto nº 5300, de 07 de dezembro de 2004. **Regulamenta o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro**.
- CORIOLOANO, Luzia Neide Menezes Teixeira. ____; SILVA, Sylvio B. M. **Turismo e geografia: abordagens críticas**. Fortaleza: Ed. UECE, 2005.
- ____. **Do local ao global: o turismo cearense**. Campinas: Papyrus, 1998.
- CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Geografias do turismo: de lugares a pseudo-lugares**. São Paulo: Roca, 2007.
- DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. **Cidades litorâneas marítimas tropicais: construção do final do século XX, fato no século XIX**. In: ____; SILVA, José Borzacchiello da; SILVA, Luiz Cruz (Org.); **Panorama da geografia brasileira**. 2º vol. São Paulo: Annablume, 2006.
- ____. **O mar e o marítimo nos trópicos**. Revista Eletrônica GEOUSP - Espaço e Tempo, nº 15, pp. 63 - 76. São Paulo, 2004.
- 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 Federal do Rio Grande do Norte.
- JESUS, Gilmar Mascarenhas de. **Do espaço colonial ao espaço da modernidade: os esportes na vida urbana do Rio de Janeiro**. Scripta Nova - Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. n. 45 (7), 1 de agosto de 1999.
- FERNÁNDEZ, Mercè Gili i. **Las viviendas de segunda residencia. ocio o negocio?** Scripta Nova - Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales. Vol. VII, n. 146 (052). 1 de agosto de 2003.
- FONSECA, Maria Aparecida Pontes da. **Tendências atuais do turismo potiguar: a internacionalização e a interiorização**. In: ____; NUNES, Elias; CARVALHO, Edilson Alves de; FURTADO, Edna Maria. **Dinâmica e gestão do território potiguar**. Natal: EDUFRN, 2007.
- ____. **Espaço, Políticas de Turismo e Competitividade**. Natal: EDUFRN - Editora da UFRN, 2005.
- LOPES JUNIOR, Edmilson. **A construção social da cidade do prazer: Natal**. Natal: EDUFRN, 2000.
- LUCHIARI, Maria Tereza Duarte Paes. **Urbanização turística um novo nexos entre o lugar e o mundo**. In: LIMA, Luiz Cruz (org.). **Da cidade ao campo: a diversidade do saber-fazer turístico**. Fortaleza: UECE, 1998. p.15-28.
- MIRANDA, João Maurício Fernandes de. **Evolução Urbana de Natal em 400 anos, 1599-1999**. Coleção Natal 400 anos. v. VII. Natal: Governo do Estado do Rio Grande do Norte; Prefeitura de Natal, 1999.
- MARINHO, Márcia Maria Fonseca. **Natal também civiliza-se: sociabilidade, lazer e esporte na Belle Époque Natalense (1900-1930)**. Natal, 2008, 139 p. Dissertação (Mestrado em História). Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.
- NICOLAS, Daniel Hiernaux. **La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano**. Scripta Nova - Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales. Vol. IX, núm. 194 (05), 1 de agosto de 2005.
- PONTES, Beatriz Maria Soares; NÓBREGA JÚNIOR, Orgival; LIMA, Juarez Antunes de;

- BRITO, Maria Taveira de. **Meio-ambiente e processo fundiário em conflito: Parnamirim e Nísia Floresta**. Natal/RN: EDUFRRN, 1993.
- SAMPAIO, Joaquim. **Considerações sobre a residência secundária em Esposende**. Revista da Faculdade de Letras-Geografia I série, vol. XV/XVI, Porto, 1999-2000, pp. 131 - 143.
- SILVA, Maria Suely Paula da. **Um lugar que passa e sobrevive: o passado e o presente na vila de Ponta Negra**. Natal, 2006, 125 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. 800p.
- TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada**. São Paulo: Roca, 2001.
- VALENZUELA, Manuel. **La residencia secundaria. Mito social y conflicto urbanístico em los espacios turísticos-recreativos**. Revista Urbanismo Coam, nº. 4, 1998.

Cronologia do processo editorial:

Recebimento do artigo:	06-nov-2008
Envio ao parecerista:	27-abr-2009
Recebimento do parecer:	13-jun-2009
Envio para revisão do autor:	17-jun-2009
Recebimento do artigo revisado:	13-jul-2009
Aceite:	13-jul-2009