

REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA, TURISMO E INVESTIMENTOS INTERNACIONAIS NO LITORAL POTIGUAR¹

Maria Aparecida Pontes da FONSECA

UFRN - Universidade Federal do Rio Grande do Norte
mariapontes@ufrnet.br

Ary Pereira dos Santos JUNIOR

UFRN - Universidade Federal do Rio Grande do Norte
arypereira20@hotmail.com

Maria Rita de Oliveira NUNES

UFRN - Universidade Federal do Rio Grande do Norte
mariaritatour@hotmail.com

Resumo

As políticas públicas de turismo possibilitaram a atração de investimentos turísticos privados para o Nordeste brasileiro, desencadeando uma intensa dinamização do mercado imobiliário ao longo da zona costeira. O objetivo do artigo é discutir os efeitos do processo de reestruturação produtiva no Rio Grande do Norte, a partir da análise da atividade turística, e suas implicações no mercado imobiliário no litoral potiguar. O foco da análise será o comércio de imóveis, decorrente dos investimentos internacionais no Polo Costa das Dunas. Com relação aos procedimentos metodológicos, a principal fonte de pesquisa foram os cartórios de imóveis dos municípios enfocados no presente estudo. A reestruturação produtiva propiciou a inserção mais efetiva do litoral potiguar no mercado globalizado, por meio de atividades ligadas ao turismo e ao lazer, desencadeando a compra de terras por investidores internacionais. Verificou-se que as corporações internacionais procuraram comprar imóveis cujo uso não está diretamente voltado para o lazer e nem para o turismo.

Palavras-chaves: Reestruturação produtiva; Investimentos internacionais; Turismo; Lazer; Litoral potiguar.

REESTRUCTURACIÓN PRODUCTIVA, TURISMO E INVERSIONES INTERNACIONALES EN EL LITORAL POTIGUAR

Resumen

Las políticas públicas en turismo posibilitaron la atracción de inversiones turísticas privadas hacia el Nordeste brasileño, desencadenando una intensa dinamización del mercado inmobiliario a lo largo de la zona costera. El objetivo del artículo es discutir los efectos del proceso de reestructuración productiva en Río Grande do Norte, a partir del análisis de la actividad turística y sus implicaciones en el mercado inmobiliario en el litoral potiguar. El foco del análisis será tanto el comercio de inmuebles como las inversiones internacionales en el Polo Costa das Dunas. Con relación a los procedimientos metodológicos, las principales fuentes de investigación fueron las notarías de los municipios tratados en el presente estudio. La reestructuración productiva propició una inserción más efectiva del litoral potiguar en el mercado globalizado por medio de actividades ligadas al turismo y al ocio, desencadenando la compra de tierras por inversores internacionales. Deducimos que corporaciones internacionales procuraron comprar inmuebles, cuyo uso no está directamente dirigido al ocio, ni al turismo.

Palabras clave: Reestructuración productiva; Inversiones internacionales; Turismo; Ocio; Litoral potiguar.

PRODUCTIVE RESTRUCTURING, TOURISM AND INTERNATIONAL INVESTMENTS ALONG THE POTIGUAR COAST

¹ Este artigo é resultado de pesquisas realizadas pelo Grupo Interdisciplinar de Pesquisa Turismo e Sociedade, desenvolvido no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, UFRN (Campus Central).

Abstract

Public policies directed towards tourism have enabled the attraction of private tourism investments in the Brazilian Northeast, leading to stimulation of the real estate market along the coast. The objective of this article is to discuss the effects of the productive restructuring process in Rio Grande do Norte by analyzing the tourism industry and its implications in the real estate market along the Potiguar coast. The focus of this analysis is on the commercialization of real estate that has resulted from international investments in the Costa das Dunas Polo. With respect to methodological procedures, the primary sources of information were the real estate registry offices in the municipalities included in the study. The restructuring process has led to more effective integration of the coast in the global market, through activities linked to tourism and leisure, triggering the purchase of land by foreign investors. It was found that international corporations sought to buy real estate whose use is neither directly linked to leisure nor tourism activities.

Keywords: Productive Restructuring, International Investments, Tourism, Leisure, Potiguar Coast

1. Introdução

A necessidade de superação das crises ocorridas ao longo da evolução do capitalismo implicou em sucessivas reestruturações produtivas, que, por sua vez, desencadearam novas espacializações das atividades produtivas e, portanto, uma nova geografia (SOJA, 1993).

As superações dessas crises cíclicas implicaram em mudanças de natureza econômica, social, política e espacial. Conforme aponta Harvey (2011), cada crise desencadeou um novo “ajuste espacial”, visando à sua superação, de modo que, nas sucessivas fases de rearranjo do capitalismo, verificou-se uma reestruturação espacial, desencadeando, assim, a realocação de empresas, a expansão de novos segmentos econômicos, a abertura de novos mercados e a incorporação de novas áreas no ciclo de produção do capital.

Analisando a crise vivenciada pelo capitalismo no início dos anos setenta, Soja (1993, p.195), observa que esta se constitui na “mais recente tentativa de reestruturar as matrizes espaciais e temporais do capitalismo, mais uma busca de um arranjo espaço temporal voltado para a sobrevivência”. A reestruturação produtiva decorrente dessa nova fase da acumulação capitalista provoca mudanças significativas na dinâmica econômica e espacial.

No que se refere à sua incidência espacial, observa-se uma maior fragmentação das empresas e a realocação das unidades produtivas, segundo as vantagens comparativas e competitivas propiciadas por cada unidade espacial, visando à diminuição dos custos produtivos, uma maior rentabilidade, e também à incorporação de novos mercados. Em decorrência dessa nova divisão territorial do trabalho verifica-se uma intensificação das interações espaciais e, conseqüentemente, uma densificação das redes geográficas, além de uma grande competitividade entre os lugares, conforme apontam Santos (2009) e Harvey (2004), para a atração de investimentos.

Inseridos nesse processo de reestruturação, destaca-se ainda a expansão de alguns segmentos econômicos, que se caracterizam pela produção de bens imateriais, fortemente marcados pela

intangibilidade. Dentre esses novos segmentos emergentes e que ganham visibilidade econômica, têm-se as atividades relacionadas ao lazer e ao turismo. Muitos países e regiões procuraram dinamizar suas economias através do incentivo destas atividades, especialmente áreas deprimidas e dotadas de amenidades naturais que encontraram em tais segmentos econômicos uma possibilidade de participação e inserção na economia globalizada.

Nos anos oitenta do século passado, o Brasil vivenciou uma profunda crise econômica, com altas taxas inflacionárias e acentuada recessão econômica. Os efeitos dessa crise se fizeram sentir de forma aguda na Região Nordeste do país, de modo que governos de vários estados da Região tiveram que encontrar alternativas para a superação das dificuldades advindas daquele momento de retração da economia brasileira. Nesse contexto de reestruturação econômica, uma das atividades que começou a ser estimulada no Nordeste, visando à dinamização de sua economia deprimida, foi o turismo.

A implantação do Estado Neoliberal, que se seguiu ao longo dos anos noventa, implicou no desenvolvimento de políticas públicas de turismo, cuja finalidade era amenizar as debilidades regionais, no que se refere aos equipamentos turísticos e à infraestrutura. Como o nível de carência por obras de infraestrutura era elevado, verificou-se a seletividade espacial de tais investimentos, através da criação de alguns Polos Turísticos, quase todos concentrados na faixa litorânea da região². Neste sentido, o poder público assumiu papel primordial no desenvolvimento do turismo regional.

O aparelhamento do território, por meio de tais políticas, possibilitou a atração de investimentos turísticos privados para o Nordeste brasileiro, desencadeando uma intensa dinamização do mercado imobiliário ao longo da zona costeira. Inserido nessa dinâmica, tem-se o litoral potiguar, que foi alvo de várias políticas públicas que objetivavam incrementar o turismo. Hoje esta atividade assume relevância no contexto da economia estadual.

Assim este trabalho será desenvolvido com o objetivo de contribuir para a discussão sobre o modo como se processou a dinâmica do turismo e suas implicações no mercado imobiliário no litoral potiguar, nesse contexto de reestruturação produtiva.

O foco da análise será o comércio de imóveis, decorrente dos investimentos internacionais verificados a partir do ano 2000 e terá como recorte empírico três municípios litorâneos, inseridos no Polo Costa das Dunas: Tibau do Sul, Maxaranguape e Rio do Fogo (ver FIGURA 1). A opção

² Com a Política de Regionalização do Turismo (PRT), no segundo governo do Presidente Lula da Silva, amplia-se consideravelmente os polos turísticos na Região Nordeste, assim como em todo o país. Em 2006, havia 68 regiões turísticas na Região Nordeste; em 2009 77 e, em 2013, esse número aumenta para 81, segundo o Mapa da Regionalização do Turismo – Mtur 2006, 2009 e 2013.

por esses municípios justifica-se pelo fato de se destacarem na atração de investimentos internacionais, conforme informações obtidas em investigações preliminares³.

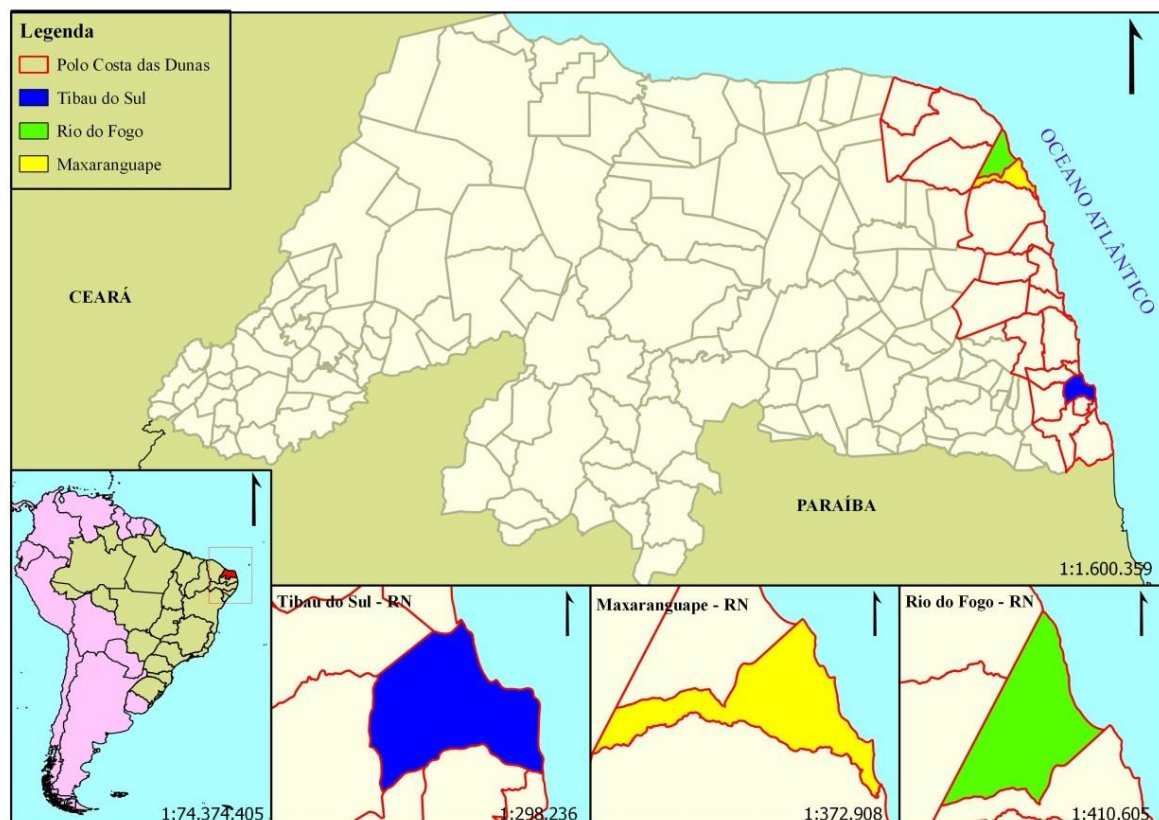


FIGURA 1: Localização da área de estudo. Fonte: FREITAS, PEDRO.

Com relação aos procedimentos metodológicos, a principal fonte de pesquisa foram os cartórios de imóveis dos municípios enfocados no presente estudo, através dos quais tivemos acesso a informações sobre a aquisição de terras por estrangeiros. A partir dos dados obtidos, foi possível identificar os principais investidores, sua nacionalidade, as tipologias de investimentos e o volume dos recursos investidos. O levantamento dos dados cartoriais foi realizado a partir do ano 2000, quando se intensificou a procura por terras pelos investidores internacionais. A exceção se deu com o município de Rio do Fogo, cujos dados registrados datam de 2004, uma vez que não há registros anteriores. Também foram obtidos dados na Secretaria de Turismo do Rio Grande do Norte (SETUR/RN), sobre a evolução do turismo no Estado, através dos anuários estatísticos. Por meio do IBGE, obtiveram-se alguns dados para uma breve caracterização socioeconômica dos municípios.

³ É importante ressaltar que Natal foi o município preferencial dos investidores internacionais no período enfocado neste trabalho e já existem algumas pesquisas abordando esta localidade, destacando-se a tese de doutorado de Silva (2010) e o artigo de Queiroz (2012), de modo que priorizamos outras áreas ainda não contempladas com estudos sobre este processo.

2. Políticas Públicas e a expansão do Turismo

Inserido no processo de mudanças que desencadeou a reestruturação produtiva, verifica-se a emergência de um novo paradigma de Estado – o Estado Neoliberal – cujo papel passa a ser redefinido de modo a viabilizar condições mais satisfatórias para a promoção das atividades produtivas. Muitas funções, que no contexto do Estado *Keynesiano* estavam sob a responsabilidade deste, passam, cada vez mais, para a esfera da iniciativa privada, especialmente suas funções enquanto provedor de serviços e equipamentos sociais para amplas camadas da população. O novo modelo de Estado que se implanta assume, assim, como uma de suas principais tarefas equipar o território com a finalidade de atrair investimentos, o que implica capitalizar o território para, entre outras coisas, propiciar uma maior fluidez e competitividade aos agentes econômicos.

Nesse contexto de implantação do Estado Neoliberal é que são concebidas as políticas públicas de turismo para o conjunto do Nordeste brasileiro. Particularmente, no Rio Grande do Norte, tais políticas começam a ser implementadas a partir dos anos oitenta. Até então a atividade turística potiguar era incipiente e ainda não havia sido concebida e formatada uma destinação turística no âmbito estadual. Natal se constituía em um local de passagem de turistas, mas não era um destino turístico propriamente dito.

2.1 O Megaprojeto Costa das Dunas / Via Costeira

No entanto, nos anos sessenta, por recomendações da Superintendência de Desenvolvimento para o Nordeste (SUDENE), a atividade turística já era indicada como uma alternativa para a dinamização da economia regional. Conforme aponta Cavalcanti (2001), é com essa intenção que, no Governo de Aluízio Alves (1961/1966), foi viabilizada a construção de uma rede hoteleira no Estado, com a inauguração do Hotel Reis Magos em Natal, no ano de 1965, e outros no interior: Hotel Mossoró, Hotel Caicó, Hotel Angicos e o Hotel Balneário Olho D'água do Milho. Todos construídos com recursos públicos e, posteriormente, administrados e supervisionados pela Superintendência de Hotéis e Turismo do Estado (SUTUR), órgão estadual criado em 1964, o qual, posteriormente, em 1972, foi substituído pela Empresa de Promoção do Turismo do Rio Grande do Norte (EMPROTURN). Excetuando o Hotel de Mossoró (atualmente Hotel *Thermas & Resort*), privatizado no início dos anos noventa, os demais não prosperaram, uma vez que o sistema turístico não estava concebido e funcionando plenamente.

Com a política de megaprojetos turísticos, que consistiu na construção de uma rede hoteleira de melhor qualidade, materializada no Megaprojeto Turístico Parque das Dunas/Via Costeira

(PD/VC), a atividade turística é impulsionada e Natal se firma como uma destinação, ganhando visibilidade no mercado doméstico a partir de meados dos anos oitenta. Conforme dados fornecidos pela SETUR/RN, entre 1986 e 1990, o fluxo de hóspedes aumentou 44%, o número dos meios de hospedagens classificados ou em fase de classificação 69%, as unidades habitacionais 51% e as agências de viagens, 204%.

Essa política se constituiu num marco do turismo potiguar, uma vez que possibilitou a atração crescente de fluxos turísticos e investidores regionais e nacionais, de modo que a partir de sua implementação é que, de fato, se inicia o desenvolvimento dessa atividade no âmbito estadual, tendo Natal como o principal produto turístico. É importante salientar que a inauguração desse parque hoteleiro ao longo de uma via estruturante, que ligava a Praia do Meio à Praia de Ponta Negra, intensificou o processo de ocupação da zona sul de Natal e Ponta Negra passou a ser refuncionalizada para e pela atividade turística, firmando-se como o principal bairro turístico da cidade.

2.2 Programa de Desenvolvimento do Turismo

Dando continuidade às políticas públicas de turismo, tem-se, em meados dos anos noventa, a implantação do Programa de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR/RN), em sua primeira fase, abrangendo seis municípios do Polo Costa das Dunas: Natal, Parnamirim, Nísia Floresta, Extremoz, Ceará Mirim e Tibau do Sul.

A concepção do referido Programa esteve alinhada com o modelo de Estado vigente, que procurava mobilizar investimentos para capitalizar e aparelhar o território, visando a atrair investimentos. Neste sentido, as políticas públicas de turismo viabilizadas no Estado do Rio Grande do Norte se encaixam no modelo teórico proposto por Harvey, quando menciona que as ações do Estado, na perspectiva do estado neoliberal, “são ativamente intervencionistas na criação das infraestruturas necessárias ao clima de negócios” (2008, p. 82)

Foi com esta perspectiva que o PRODETUR foi idealizado e implementado, de modo que, em sua primeira fase, 78% de seus investimentos foram direcionados para possibilitar maior fluidez ao território: aeroporto (56%) e estradas (22%). Ocorreram ainda investimentos em saneamento (15%), gestão turística e administração municipal (5%) e proteção e recursos naturais (2%) (ver Tabela 1).

TABELA 1
Investimentos, por componentes, dos recursos do PRODETUR I e II

COMPONENTES	PRODETUR I (1996-2002)		PRODETUR II (2005-2012)	
	Investimentos	%	Investimentos	%
Aeroporto	31.966.458,20	56	-	-
Estradas	12.461.079,25	22	4.770.574,44	16
Água e Saneamento	8.403582,40	15	8.287.497,70	27
Planejamento Estratégico	-	-	6.298.377,78	21
Capacitação Profissional	-	-	4.783.056,33	16
Ampliação do Centro de Convenções	-	-	4.675.078,43	15
Proteção e Recursos Naturais	1.529.788,11	2	363.686,85	1,2
Gestão de Resíduos Sólidos	-	-	216.263,11	0,7
Gestão Turística e Administração e Fiscal	2.711.696,53	5	49.376,57	0,1
Não Identificado	-	-	831.037,37	3
Total	57.072.604,49	100	30.274.948,68	100

Fonte: Secretaria Estadual de Turismo do Rio Grande do Norte (SETUR/RN).

No período 2000-2008, justamente após a finalização desse Programa, ocorreu um *boom* no turismo estadual, com a atração de fluxos turísticos e investimentos internacionais. Emerge com força, no litoral sul, uma segunda destinação no Estado – Tibau do Sul – voltada para um público internacional, além de despontar uma terceira destinação – São Miguel do Gostoso – no litoral norte.

Dados da Tabela 2 e do Gráfico 1, referentes à evolução dos meios de hospedagem entre 2001-2012, indicam crescimento da atividade nas três destinações do Polo Costa das Dunas: em Natal, os meios de hospedagem aumentaram 16%, as unidades habitacionais 48,5% e o número de leitos 66,5 %; Tibau do Sul e São Miguel do Gostoso apresentaram crescimento significativo dos meios de hospedagem, respectivamente 90% e 1.366%. Em apenas quatro anos, entre 2001-2005, o número de leitos aumenta em Tibau do Sul 75% e, em São Miguel do Gostoso, cerca de 123%.

TABELA 2
Evolução dos meios de hospedagem, unidades habitacionais e leitos

Destinos turísticos	Meios de Hospedagem			Unidades Habitacionais			Leitos		
	2001	2005	2012	2001	2005	2012	2001	2005	2012
Natal *	179	199	208	6.548	7.653	9.727	16.506	22.015	27.490
Tibau do Sul**	73	83	139	770	1.255	-	2.287	4.007	-
S. M. do Gostoso***	3	6	44	23	48	-	88	196	-

Fonte: SETUR (2006; 2011), SEBRAE, Prefeitura Municipal de Tibau do Sul, Prefeitura Municipal de São Miguel do Gostoso.

* Os dados de 2012 foram fornecidos pelo SEBRAE.

** Os dados de 2012 foram fornecidos pela Prefeitura Municipal de Tibau do Sul.

*** Os dados de 2012 foram fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Miguel do Gostoso.

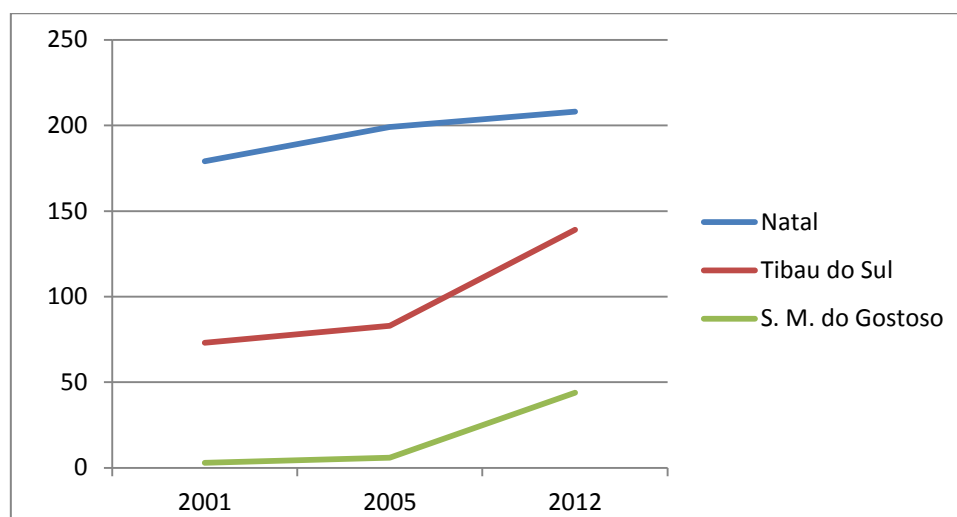


GRÁFICO 1: Evolução dos meios de hospedagem nos municípios pesquisados – 2000 / 2010

Fonte: SETUR (2006; 2011), SEBRAE, Prefeitura Municipal de Tibau do Sul, Prefeitura Municipal de São Miguel do Gostoso.

Outros indicadores do turismo no Rio Grande do Norte apresentaram significativo crescimento: entre 2001 e 2010, ocorreu um aumento de 51,5% no fluxo turístico global na Grande Natal e entre 2006 e 2010 a receita turística do Estado apresentou um crescimento de 51,28% (SEMURB, 2012). Em 2005, o fluxo de turistas estrangeiros na Grande Natal chega a 20%, indicando o grau de internacionalização da atividade. No entanto, com a ocorrência da crise financeira internacional em 2008, verifica-se a partir daí uma retração do fluxo e dos investimentos internacionais (ver Tabela 3).

TABELA 3

Fluxo de entrada de hóspedes domésticos e internacionais na Grande Natal

Ano	Brasileiros		Estrangeiros		Total
	N. ABS.	%	N. ABS.	%	
2001	291.095	86,86	44.021	13,14	335.116
2005	402.828	80,1	100.066	19,9	502.894
2010	554.158	91,75	49.797	8,25	603.955

Fonte: Rio Grande do Norte. SETUR (2006; 2011).

Após a conclusão da primeira fase do PRODETUR/RN, tem-se a continuidade dessa política com a implantação de sua segunda fase (2005-2013), englobando agora todos os municípios do Polo Costa das Dunas⁴. Os investimentos, embora seguindo a mesma tendência, priorizando obras

⁴ Municípios englobados no Polo Costa das Dunas: Arês, Baía Formosa, Canguaretama, Ceará-Mirim, Extremoz, Goianinha, Macaíba, Maxaranguape, Natal, Nísia Floresta, Parnamirim, Pedra Grande, Pureza, Rio do Fogo, São Gonçalo do Amarante, São José do Mipibú, São Miguel do Gostoso, Senador Georgino Avelino, Tibau do Sul, Touros, Vila Flor.

de infraestrutura, passaram a diversificar-se, voltando-se também para a qualificação profissional e dos gestores na área do turismo. Nessa fase, os componentes que receberam maiores recursos foram: água e saneamento (27%), planejamento estratégico (21%), estradas (16%), capacitação profissional (16%) e o centro de convenções de Natal (15%) (ver Tabela 1).

Com relação à distribuição espacial dos investimentos, dá-se a mesma lógica de seletividade espacial nas duas fases do PRODETUR. Os municípios priorizados na primeira fase do Programa foram Parnamirim (61%) e Natal (23%) enquanto na segunda fase temos o conjunto do Polo Costa das Dunas (37%), Natal (26%), Tibau do Sul (22%) e Parnamirim (12%). Em sua primeira fase, os investimentos ficaram concentrados em Parnamirim, devido ao aeroporto, que englobou 56% dos recursos, estar localizado nesse município (ver Gráficos 2 e 3).

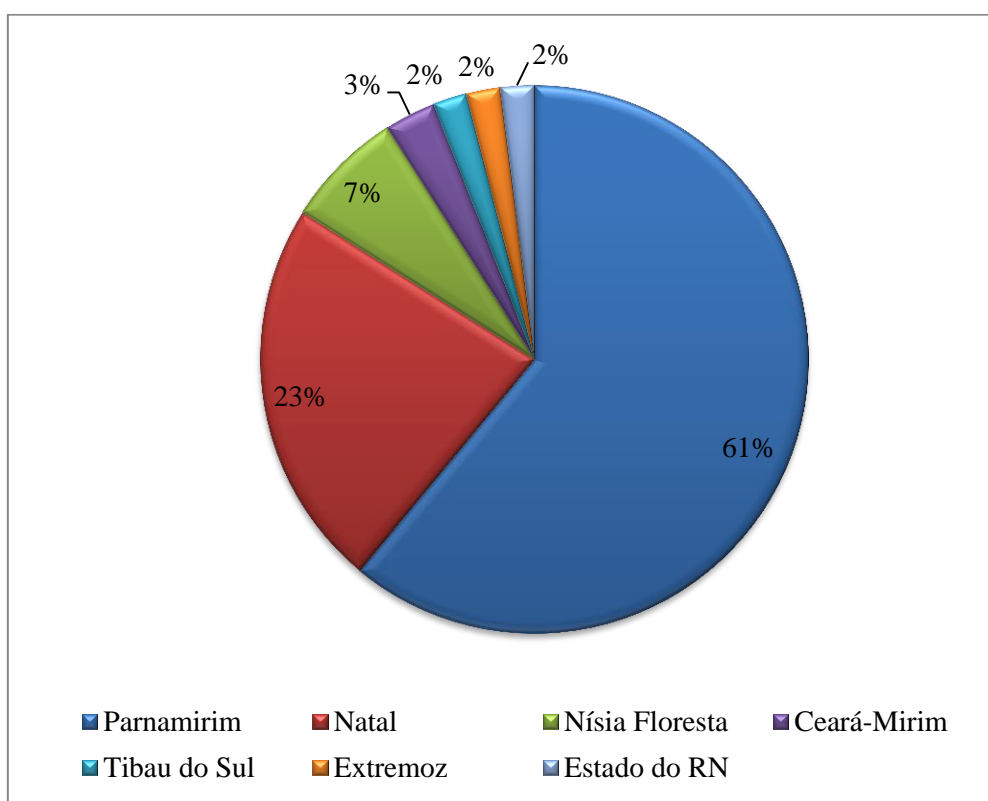


GRÁFICO 2: Investimentos do PRODETUR I/RN, por município
Fonte: SETUR/RN, 2013.

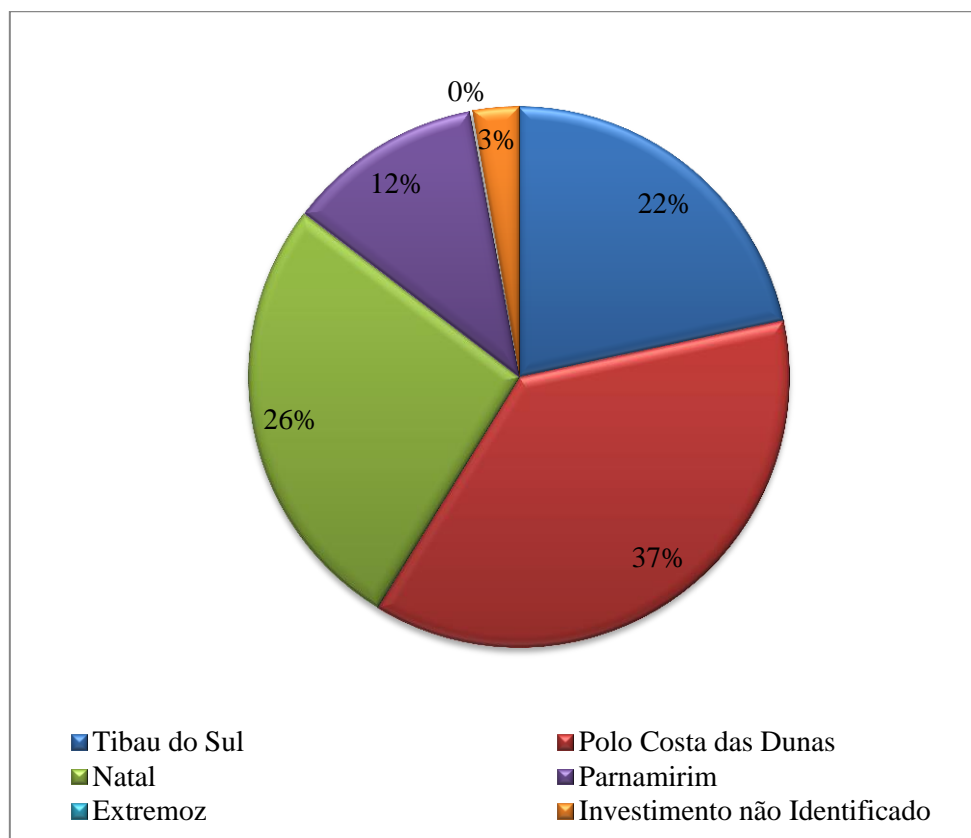


GRÁFICO 3: Investimentos do PRODETUR II/RN, por município
Fonte: SETUR/RN.

De modo geral, na segunda fase do Programa, embora os investimentos tenham sido melhor distribuídos, no que se refere aos componentes (tipologia dos investimentos), estes ainda continuaram bastante concentrados em poucos municípios. Tibau do Sul, que tinha recebido apenas 2% dos recursos na primeira etapa do Programa, teve sua participação aumentada consideravelmente devido à visibilidade internacional que passou a ter, de modo que, na segunda etapa, foi contemplado com parte considerável de recursos.

Os demais municípios receberam algum tipo de investimento referente aos seguintes componentes: Gestão Turística (elaboração e revisão dos planos diretores de alguns municípios), Planejamento Estratégico (elaboração de projetos) e Capacitação Profissional (profissionais e gestores). As obras de infraestrutura (água, saneamento e estradas) foram concentradas nas localidades de intensa produção imobiliária, isto é: Natal, Parnamirim e Tibau do Sul.

Conforme estudo desenvolvido por Fonseca (2005) sobre as políticas públicas de turismo no Rio Grande do Norte, a implantação do PRODETUR privilegiou a construção de obras estruturais e possibilitou a chegada de cadeias de grupos internacionais atuantes no segmento turístico em Natal (grupo português Pestana, que implantou o Pestana Natal Beach Resort, o grupo espanhol *Serhs* em Natal, o grupo italiano *Dimenzione* que inaugurou o Hotel Esmeralda) e em Tibau do Sul (investimentos portugueses em hotéis e pousada de médio e pequeno porte). O Quadro 1 abaixo

indica as fases que marcaram a implantação das políticas públicas de turismo, associando-as com a origem dos investidores (local, nacional e internacional), natureza (público, privado) e as tipologias dos investimentos, em cada fase.

QUADRO 1

Procedência e tipologia dos investimentos turísticos no RN

PERÍODO	PROCEDÊNCIA DOS INVESTIMENTOS	TIPOLOGIA DOS INVESTIMENTOS
Antes de 1984	Público (governo estadual)	- Hotéis
Implantação do Megaprojeto Turístico Parque das Dunas/Via Costeira (PD/VC)	Privado (local)	- Hotéis
(1984 – 1990)	Privado (local, nacional)	- Agências de viagens e receptivos
(1991 – 1995)		- Restaurantes
Implantação do Programa de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR)		- Locadoras
(Fase I: 1996 – 2002)	Privado (local, nacional e internacional)	- Hotéis
(Fase II: 2005 – 2013)		- Agências de viagens e receptivos
		- Restaurantes
		- Locadoras
		- Imobiliário turístico

Fonte: Elaboração própria.

É nesse contexto de expansão, consolidação e internacionalização do turismo potiguar que se dá a inserção de um novo agente que vai dinamizar o mercado imobiliário potiguar, com a chegada de grupos internacionais que passam a adquirir terras e construir imóveis em toda a faixa litorânea, conforme veremos a seguir.

3. Investimentos Imobiliários Internacionais

Conforme mencionado acima, a base empírica que respaldou a análise deste trabalho foram três municípios litorâneos, localizados na principal região turística do estado potiguar. O município de Tibau do Sul apresenta uma dinâmica bastante diferente dos outros dois municípios, Rio do Fogo e Maxaranguape. O primeiro município é uma destinação turística e foi selecionado pelo Programa de Regionalização do Turismo, desenvolvido pelo Ministério do Turismo, como um dos 65 municípios indutores do turismo no Brasil, enquanto os outros dois possuem alguns atrativos alvos de visitação turística.

Em números absolutos, os três municípios têm uma população com dimensões semelhantes, no entanto enquanto Tibau do Sul tem uma população urbana superior à rural, os outros dois municípios apresenta maior contingente populacional no campo, conforme o último Censo (IBGE,

2010). Tibau do Sul também apresentou um maior crescimento populacional na última década e um desenvolvimento mais satisfatório do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM).

TABELA 3
Evolução da população total, urbana e rural nos municípios pesquisados – 2000 / 2010

Rio do Fogo					
2000			2010		
Rural	Urbana	Total	Rural	Urbana	Total
5.597	3.620	9.217	6.311	3.748	10.059
Maxaranguape					
2000			2010		
Rural	Urbana	Total	Rural	Urbana	Total
4.984	3.017	8.001	6.552	3.889	10.441
Tibau do Sul					
2000			2010		
Rural	Urbana	Total	Rural	Urbana	Total
6.461	1.288	7.749	4.524	6.861	11.385

Fonte: IBGE.

TABELA 4
Evolução do IDHM nos municípios pesquisados – 1991 / 2000 / 2010

Rio do Fogo			Maxaranguape			Tibau do Sul			Estado do RN		
1991	2000	2010	1991	2000	2010	1991	2000	2010	1991	2000	2010
0,275	0,398	0,569	0,323	0,43	0,61	0,342	0,51	0,65	0,42	0,55	0,68

Fonte: IBGE.

Com relação ao Produto Interno Bruto (PIB), os três municípios tinham valores muito próximos no ano de 2000, no entanto, em 2010, os valores de Tibau do Sul se distanciam dos outros dois e este crescimento recai fortemente no segmento de serviços. Novamente o turismo, atividade inserida no segmento de prestação de serviços, contribuiu para a melhoria do PIB deste município.

TABELA 5
Evolução do PIB nos municípios pesquisados (R\$) – 2000 / 2010

Rio do Fogo							
2000 (Valores em milhões)				2010 (Valores em milhões)			
Indústria	Agropec.	Serviços	Total	Indústria	Agropec.	Serviços	Total*
1.276,00	1.214,00	10.632,00	13.495,00	4.907,00	8.155,00	37.546,00	55.204,00
Maxaranguape							
2000 (Valores em milhões)				2010 (Valores em milhões)			
Indústria	Agropec.	Serviços	Total	Indústria	Agropec.	Serviços	Total*
1.248,00	1.231,00	10.832,00	14.085,00	4.221,00	7.169,00	37.790,00	53.453,00
Tibau do Sul							
2000 (Valores em milhões)				2010 (Valores em milhões)			

Indústria	Agropec.	Serviços	Total	Indústria	Agropec.	Serviços	Total*
1.434,00	1.163,00	10.553,00	13.952,00	12.940,00	8.074,00	52.534,00	80.660,00

Fonte: IBGE

* Os valores totais incluem os impostos.

Desse modo, têm-se similitudes entre Maxaranguape e Rio do Fogo em termos de dinâmica e distribuição populacional, IDHM e evolução do PIB municipal, enquanto Tibau do Sul se diferencia em função da dinamização e crescimento da função turística e da crescente produção imobiliária que ocorreu paralelamente à expansão dessa atividade.

3.1 Os investimentos internacionais e as transações imobiliárias

A expansão do turismo e seu processo de internacionalização deu visibilidade à Região Nordeste e valorizou o litoral, passando a atrair vários investidores interessados em imóveis, especialmente procedentes da Europa.

No Estado do Rio Grande do Norte, as políticas públicas visavam promover o turismo, mas, juntamente com o incremento dessa atividade, o mercado identificou novas possibilidades de negócios no segmento imobiliário, emergindo, dessa forma, um novo agente que vai possibilitar o surgimento de uma nova tipologia de empreendimento, denominado por Silva e Ferreira (2010) de “imobiliário turístico”. Para estes estudiosos, a dinâmica de produção do imobiliário-turístico está intimamente ligada à produção e valorização do território potiguar, na medida em que:

A espacialidade desse imóvel está apoiada nos elementos de valorização turística e apropriação de rendas de monopólio, embora se estabeleça por relacionamentos de propriedade na qual, por esse motivo, a renda fundiária está envolvida. Não é simplesmente a expansão da área urbana que está em jogo e sim a produção de territórios de valorização turística, capturando a singularidade da natureza ou da cultura local por meio da transformação do solo (2012, p. 137).

Conforme estes autores, a expansão do imobiliário-turístico está subordinada à acumulação do capital global, atuando em diversas localidades onde se verificam potencialidades de investimentos, transformando a terra rural em urbana. Concluem, portanto, que é um fenômeno socioespacial.

Apesar das diferenças encontradas, tal como foi abordado acima, os três municípios receberam vários investimentos internacionais ao longo da última década, cujo auge foi em torno do período 2005 - 2008. Entre os anos de 2000 e 2013, Maxaranguape comercializou um maior volume de recursos (R\$ 156.216.505,00), enquanto Tibau do Sul realizou um maior número de transações (828) (ver Gráfico 4 e Tabela 6).

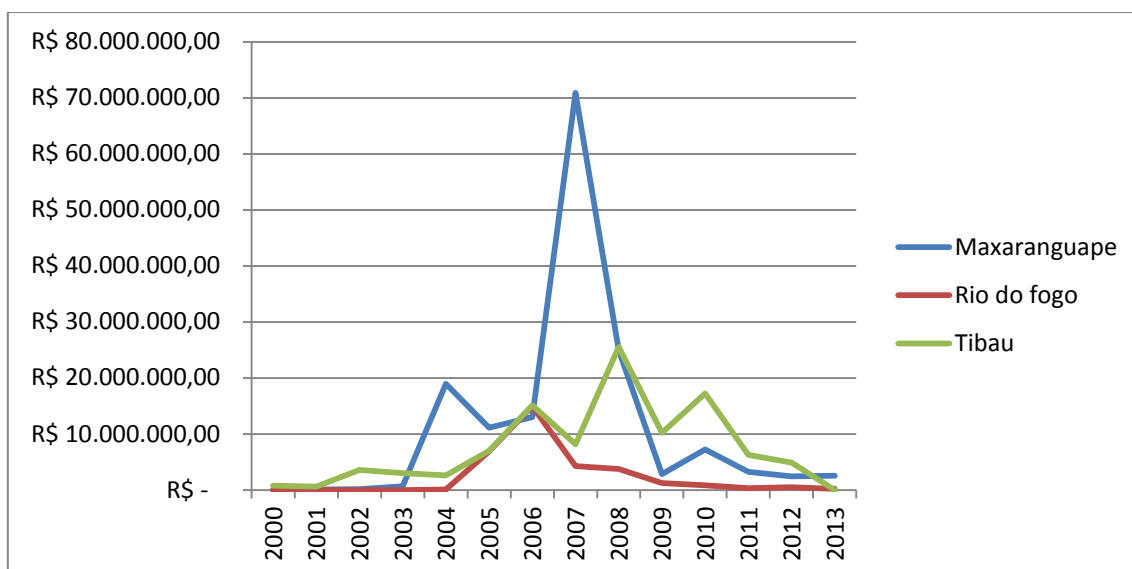


GRÁFICO 4: Evolução dos valores investidos – 2000/2013

Fonte: Pesquisa de campo.

TABELA 6

Total de transações e investimentos internacionais - 2000 / 2013

Ano	Tibal do Sul		Maxaranguape		Rio do Fogo	
	Transações	Invest. (R\$)	Transações	Invest.(R\$)	Transações	Invest. (R\$)
2000	20	784.566,00	1	40.000,00	-	-
2001	12	612.761,34	5	117.000,00	-	-
2002	50	3.603.833,00	2	140.000,00	-	-
2003	35	3.027.915,47	22	644.600,00	-	-
2004	51	2.631.650,47	79	18.926.774,00	1	100.000,00
2005	97	7.009.148,33	208	9.199.474,00	59	6.920.500,00
2006	102	15.136.316,00	51	13.021.433,00	114	14.962.260,00
2007	63	8.174.038,00	107	70.888.000,00	64	4.267.115,00
2008	121	25.535.219,00	70	24.929.766,00	34	3.767.500,00
2009	70	10.218.337,00	14	2.848.004,00	13	1.215.700,00
2010	97	17.252.777,00	66	7.233.477,00	8	854.500,00
2011	61	6.293.372,00	17	3.266.977,00	2	343.000,00
2012	49	4.886.500,00	7	2.432.000,00	5	473.000,00
2013	-	-	9	2.529.000,00	3	232.000,00
Totais	828	90.030.117,61	658	156.216.505,00	303	33.135.575,00

Fonte: Pesquisa de campo.

Com relação à procedência dos investimentos, destacam-se os oriundos da Espanha, aparecendo entre os principais investidores nos três municípios. Os portugueses aparecem como

maiores investidores em Tibau do Sul e Rio do Fogo. Destacam-se ainda os recursos procedentes da Noruega e da Itália (ver Tabela 7).

TABELA 7
Principais investimentos internacionais, por nacionalidade - 2000 / 2013

Tibau do Sul		Maxaranguape		Rio do Fogo	
Origem do capital	Valor (R\$)	Origem do capital	Valor (R\$)	Origem do capital	Valor (R\$)
Portugal	35.654.034,65	Espanha	71.198.633,00	Portugal	9.560.815,00
Espanha	26.893.819,60	Itália	24.278.000,00	Noruega	7.961.260,00
Itália	11.925.600,00	Noruega	20.863.237,00	Espanha	4.816.000,00
Outros	31.545.818,07	Outros	13.451.589,00	Outros	2.672.000,00

Fonte: Pesquisa de campo.

Quanto à tipologia dos investimentos, destaca-se a aquisição de “terras” pelos estrangeiros nos três municípios estudados. Do total comercializado ao longo da última década, 68,7% das transações efetuadas foram referentes a terras: representando 81% das transações em Maxaranguape, 62% em Tibau do Sul e 59% em Rio do Fogo. Também ocorreu a comercialização de “casas, apartamentos e chalés”, que constituem segundas residências⁵, representando 29% dos negócios efetuados pelos estrangeiros nos municípios enfocados. Apesar de aparecerem em Tibau do Sul, os “equipamentos turísticos” tradicionais não possuem expressão, de modo que não se constituem no alvo preferencial dos investimentos internacionais no período analisado, mesmo nesta destinação turística (ver Tabela 8).

TABELA 8
Tipologia de investimentos comercializados - 2000 / 2013⁶

Tipologia	Tibau do Sul		Maxaranguape		Rio do Fogo		Total
	Transações	%	Transações	%	Transações	%	
Terrenos	544	62	569	81	183	59	1296
Casa	133	15	26	3,5	45	16,4	204
Chalé	46	6	103	14	48	14,5	197
Apartamento	114	13	1	0,1	31	10	146
Equipamentos Turísticos	5	0,5	0	0	0	0	5

⁵ No Brasil, as segundas residências também são popularmente denominadas de “casa de praia”, “casa de veraneio”, “chácara”, “sítio”, “casa de campo”, “rancho” “granja”, entre outros menos conhecidos. Em outros países, a residência secundária também assume diversas denominações. Nos censos do IBGE, esta categoria de imóvel é classificada como Domicílio de Uso Ocasional (DUO).

⁶ A diferença do total de transações entre a Tabela 6 e Tabela 8, ocorre em razão de alguns terrenos urbanos conterem condomínios, os quais contêm diversas casas, o que altera a contabilização das tipologias, diferenciando-se assim a totalização das transações.

Outros	24	3,5	8	1,4	6	0,1	38
Total	866	100%	707	100%	313	100%	1886

Fonte: Pesquisa de campo.

Em Tibau do Sul, foi onde ocorreu o maior número de investimentos internacionais na categoria segunda residência (293 unidades), representando 34% do total das transações, enquanto em Maxaranguape foram comercializadas 130 unidades e Rio do Fogo 124, respectivamente, 18% e 39% do total comercializado (ver Tabela 8). Os estrangeiros, preferencialmente, procuram adquirir essa tipologia de imóveis em condomínios fechados.

No período analisado, foram identificados no cartório o registro de 29 condomínios em Tibau do Sul, sendo 9 efetuados por investidores externos: 3 procedentes da Espanha, 3 de Portugal, 2 da Itália e 1 da Noruega (Tabela 9). Entre os demais condomínios encontrados no município, 16 foram empreendimentos realizados por brasileiros e quatro não tiveram a procedência dos investidores identificada.

Em pesquisa de campo realizada em 2012, foram levantados 7 condomínios em funcionamento ou em implantação no município de Maxaranguape e 3 condomínios em funcionamento em Rio do Fogo. Os condomínios construídos pelos investidores estrangeiros visavam a uma demanda externa, destinados a um público de sua própria nacionalidade ou mesmo de outros países. Em Rio do Fogo, por exemplo, os portugueses construíram 3 empreendimentos (Praia de Zumbi, Recanto do Zumbi e Zumbi Beach), totalizando 80 unidades construídas, todas destinadas ao público da Noruega (FONSECA, SILVA, 2012).

TABELA 9

Empreendimentos de condomínios fechados realizados por estrangeiros - 2000/2013

Nacionalidade	Tibau do Sul	Maxaranguape	Rio do Fogo	Total
Portugueses	3	1	3	7
Noruegueses	1	3	-	4
Espanhóis	3	-	-	3
Italianos	2	-	-	2
Suecos	-	2	-	2
Norte americanos	-	1	-	1
Total	9	7	3	19

Fonte: Pesquisa de campo realizada em 2012 (Maxaranguape e Rio do Fogo); Levantamento no cartório em 2013 (Tibau do Sul).

Na última década, embora tenha se verificado um aumento significativo dos imóveis destinados às segundas residências em todo o Polo Costa das Dunas, chama atenção o crescimento de cerca de 280% dessa tipologia de imóvel em Tibau do Sul e de 102% em Rio do Fogo (ver Tabela 10). Seu crescimento, em grande parte, está relacionado aos investimentos internacionais e a procura dos mesmos por uma demanda procedente do exterior. Neste período, os condomínios

fechados construídos em Tibau do Sul por empresas brasileiras tinham como público preferencial a demanda internacional.

TABELA 10

Crescimento dos domicílios de uso ocasional – 1991/2000/2010

Municípios	1991	2000	2010	91-00 (%)	00-10 (%)
Tibau do Sul	168	243	923	44,6	279,83
Rio do Fogo*	-	471	954	100	102,54
Maxaranguape	841	980	1.423	16,5	45,2
Total do PCD	8919	16451	31141	84,44	89,29

Fonte: IBGE (1991; 2000; 2010)

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

Analisando o significado da expansão das segundas residências Fonseca e Lima (2012) observam que, na atualidade, tais imóveis assumiram uma dupla funcionalidade para seus proprietários: 1- um local de descanso e lazer para seu próprio desfrute e de seus familiares; 2- um investimento rentável que pode ser administrado por ele mesmo ou por uma empresa especializada. Segundo as autoras, este segundo aspecto constitui o principal fator para a compreensão da expansão recente do fenômeno da segunda residência em vários países, inclusive no Brasil. Na última década, segundo o IBGE, ocorreu um crescimento de 74% dos domicílios de uso ocasional no Nordeste brasileiro, indicando a relevância que esse fenômeno assume no contexto regional⁷. Em números absolutos está atrás apenas da Região Sudeste.

4. Considerações Finais

A reestruturação produtiva materializa-se espacialmente através da reestruturação do território, redefinindo seus usos e propiciando uma nova reconfiguração espacial. No que se refere ao território potiguar, observa-se, a partir dos anos de 1970, a emergência de novas atividades econômicas, dentre as quais se destaca o turismo, que passa a ser estimulado a partir de políticas governamentais. O litoral oriental potiguar – o Polo Costa das Dunas – assume novos usos com a expansão de atividades voltadas para o lazer e para o turismo.

Essa ocupação desencadeou um processo de urbanização linear e fragmentada ao longo da linha litorânea e tem sido o principal indutor da metropolização em curso verificada em Natal e

⁷ Nas demais regiões do Brasil, esta categoria de domicílios também apresentou crescimento entre 2000-2010: Sudeste (35%), Sul (35%), Centro Oeste (62%), Norte (72%). O conjunto do Brasil apresentou crescimento de 46% (IBGE, 2000; 2010).

municípios adjacentes, a partir da década de 1990. O processo intensificou-se no início do século atual com os investimentos internacionais na produção de bens imobiliários.

Neste sentido, a análise da realidade potiguar e das políticas de turismo, implantadas no contexto da reestruturação produtiva, reafirma o compromisso do Estado no sentido de implantar uma infraestrutura para a atração de investimentos. A promoção turística do litoral potiguar viabilizou a atração de investimentos (nacionais e internacionais) destinados ao lazer. Tibau do Sul, por exemplo, que ganhou visibilidade turística internacional, passou a ser priorizado para dotação de recursos públicos e obras de infraestrutura.

O transbordamento do processo em direção ao litoral norte implicou na emergência de uma intensa dinâmica imobiliária nos municípios de Maxaranguape e Rio do Fogo. O baixo valor das terras e das edificações, comparativamente ao mercado europeu, além da ausência de problemas relacionados à segurança, constituíram os principais fatores que explicam a atração de tais investidores, que passam a ver novas oportunidades de negócios, com altas taxas de lucratividade, em áreas tropicais, até então, periféricas do sistema econômico.

Dessa forma, a reestruturação produtiva e o conseqüente “ajuste espacial”, conforme aponta Harvey, propiciaram a inserção mais efetiva de áreas marginais, localizadas no litoral potiguar, no mercado globalizado por meio de atividades ligadas ao turismo e ao lazer.

No entanto, essa promoção acabou por atrair também empresários e investidores interessados em adquirir terras. Das transações realizadas no período enfocado neste estudo, verifica-se que corporações internacionais procuraram comprar imóveis, cujo uso, até o presente momento, não está diretamente voltado para o lazer e nem para o turismo, constituindo-se numa reserva de valor, cuja destinação ainda não é possível identificar. O que fica evidente com a pesquisa é que o turismo e o lazer contribuíram para atração de tais investimentos e desencadearam a dinamização do mercado imobiliário no litoral potiguar.

Referências

CAVALCANTI, Keila Brandão. - *Estado e política de turismo*. A Via Costeira de Natal. Dissertação (Mestrado). CCSA/UFRN, Natal, 1993.

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

_____; LIMA, Renata Mayara Moreira - Segunda residência: Conceito, características e significados. In FONSECA, Maria Aparecida Pontes (Org.). *Segunda residência, lazer e turismo*. Natal: EDUFRN, 2012, p.11-18.

_____; SILVA, Kelson de Oliveira. Origem e evolução das segundas residências no Polo Costa das Dunas. In FONSECA, Maria Aparecida Pontes (Org.). *Segunda residência, lazer e turismo*. Natal:EDUFRN, 2012, p.95-126.

IBGE. *Sinopse preliminar do censo demográfico – 2000*
www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/sinopse_preliminar/censo2000sinopse.pdf

_____. *Sinopse preliminar do censo demográfico – 2010*
www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/default_sinopse.shtm

HARVEY, David. *O novo imperialismo*. 5 ed. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

_____. *O neoliberalismo*. História e implicações. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

_____. *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2011.

NUNES, Maria Rita de Oliveira. *Investimentos Internacionais e o Turismo em Tibau do Sul – RN*. Dissertação (Mestrado em Turismo), UFRN, Natal, 2014. 111 p.

QUEIROZ, Luiz Alessandro Pinheiro Câmara. Do turismo imobiliário à financeirização do mercado. Oscilações da produção imobiliária em Natal/RN – 2000 a 2010. In *Anais da 12ª Conferencia Internacional da LARES*. São Paulo, 2012.

RIO GRANDE DO NORTE. Secretaria Estadual de Turismo do Rio Grande do Norte - SETUR. *Indicadores do turismo do Rio Grande do Norte 2001/2005*. Natal, 2006.

_____. *Indicadores do turismo do Rio Grande do Norte 2006/2011*. Natal, 2011.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço: espaço e tempo, razão e emoção*. 4 ed. São Paulo: EDUSP, 2009.

SEMURB - Secretária Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. *Anuário Estatístico 2011-2012*. Natal/RN, 2012.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva. *O Litoral e a metrópole: dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na Região Metropolitana de Natal-RN*. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.

_____; FERREIRA, Ângela Lúcia. Imobiliário-turístico no litoral nordestino: investimentos estrangeiros e impactos locais nas praias potiguaras. In: FONSECA, Maria Aparecida Pontes. (Org.). *Segunda residência, lazer e turismo*. Natal: EDUFRN, 2012. p. 127-156.

SOJA, Edward. *Geografias Pós-Modernas*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1993.

Recebido em 20/01/2015

Aceito em 04/08/2015