

I Encontro Nacional da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em
Arquitetura e Urbanismo (I ENANPARQ)

Simpósio Temático Arquitetura, Urbanidade e Meio Ambiente

Sol, praia e imóveis: dinâmica urbana e meio ambiente no Nordeste brasileiro

Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva

alexsandroferreira@hotmail.com

Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Professor Adjunto do Departamento de Políticas Públicas da UFRN e integrante do Núcleo Natal do Observatório das Metrôpoles.

RESUMO

Nos últimos anos, as praias e dunas, mangues e rios do litoral nordestino passaram a ser comentadas e valorizadas não apenas como recursos turísticos, mas também como ativos imobiliários, comercializados nacional e internacionalmente, no esteio da reestruturação do mercado imobiliário brasileiro. A presença de investidores estrangeiros, de modo inédito, ocorre não apenas pela fruição dos atrativos mas também pela compra e transformação de glebas rurais em novos empreendimentos imobiliário-turísticos – resorts, condhoteis, flats, condomínios de segunda residência. Tal dinâmica recoloca em outro nível a definição de urbanização turística em algumas cidades, para uma nova escala de ocupação urbanística por megaempreendimentos voltados para uma população flutuante, com impactos e efeitos nos recursos ambientais e nas comunidades locais. Este trabalho pretende apresentar um quadro geral do fenômeno para o nordeste e, especificamente, detalhar o estudo do caso da Região Metropolitana de Natal abordando a conjuntura econômica favorável, os conflitos entre a legislação urbana e ambiental e os desdobramentos socioambientais. Aqui partimos do pressuposto de que os novos efeitos na paisagem e na configuração socioespacial resultam da intensificação provocada pelo dinamismo do “imobiliário-turístico” mais recente. Tanto a aplicação do mecanismo (capital, mercado, estratégias, agentes, etc.) quando da infraestrutura urbana redimensionada (estradas, aeroportos, etc.) só possuem força em agregar valor por meio da existência de um meio ambiente (no seu sentido amplo) singular, seja com o consumo da cultura ou da natureza. O trabalho está inserido na pesquisa comparativa “Metropolização Turística: Dinâmica e reestruturação dos territórios em Salvador, Recife, Fortaleza e Natal. – estudos comparativos para o Nordeste”, desenvolvido pelo Instituto de Ciência e Tecnologia Observatório das Metrôpoles.

Palavras-chave: Metropolização turística, turismo e mercado imobiliário, Região metropolitana de Natal.

Sun, Beach and Real Estate: urban dynamics and the environment in Northeast Brazil

ABSTRACT

In recent years, the beaches and dunes, marshes and rivers along the northeast coast began to be discussed and valued not only as tourist resources, but also as real estate assets marketed domestically and internationally, in the wake of restructuring of the Brazilian real estate market. The presence of foreign investors, so unprecedented, occurs not only through the enjoyment of the attractions but also the purchase and conversion of rural lands into new ventures, real estate tourism - resorts, condhoteis, flats, condominiums, second homes. Such a dynamic call into another level the definition of tourism urbanization in some cities, for a new scale of urban occupation by large projects and a floating population, with impacts and effects on environmental resources and local communities. This paper aims to present a general picture of the phenomenon to the northeast, specifically detailing the case study of the Metropolitan Region of Natal - RN, approaching the favorable economic scenario, conflicts between the urban and environmental legislation and environmental and social developments. This article is inserted on comparative research "Metropolitan Tourism: Dynamic restructuring of territories and in Salvador, Recife, Fortaleza and Natal. - Comparative studies in the Northeast, "developed by the "Instituto de Ciência e Tecnologia Observatório das Metrôpoles".

Keywords: Metropolis tourist, tourism and real estate market, metropolitan region of Natal

Introdução

A partir de 2003 torna-se presente uma nova dinâmica no litoral do nordeste brasileiro, principalmente em estados com forte apelo turístico, envolvendo a aquisição ou ocupação da zona costeira por novos proprietários de terrenos, apartamentos, casas e lotes em diversos empreendimentos que, ao mesmo tempo, utilizam os apelos do turismo e as comodidades da oferta imobiliária. Investidores nacionais e estrangeiros, empresas médias e de grande porte ampliaram sua área de interesse para as praias, dunas, mangues e restingas em estados como Rio Grande do Norte, Pernambuco, Ceará, Bahia e Alagoas, para além das capitais, estendendo a mancha de urbanização em municípios costeiros.

Algumas celebridades do cinema americano – como Antonio Banderas e Melanie Griffith – e do esporte mundial – como David Beckham e Ronaldo Nazário – tornaram-se promotores diretos de alguns mega-empreendimentos, visitando em 2007 praias e cidades do litoral nordestino. No esteio desses “astros”, novos compradores estrangeiros, europeus, apresentaram-se interessados em adquirir casas e apartamentos de segunda residência. Projetos arquitetônicos e urbanísticos,

que nada tinham a ver com as tradicionais “casas de veraneio” produzidas desde os anos de 1960 e 1970 nesse litoral e construídas por autopromoção pela classe média local, surgiram e aqueceram a comercialização de terrenos nas áreas rurais e de expansão urbana.

Parecia que um novo litoral emergia dos anúncios e das manchetes dos jornais, que transformaram as dunas, o mangue, a areia, o vento, etc. em nova composição de cartão postal, pois a arquitetura e urbanismo vistos nas maquetes eletrônicas foram produzidos por arquitetos da Espanha, de Portugal e da Inglaterra. Modelos já “testados e aprovados” no Caribe, na República Dominicana e na Costa da Espanha. Termos como chalés, bangalôs, condhotel e *timeshare* se tornam onipresentes na linguagem de qualquer corretor imobiliário que rapidamente precisou se adaptar. O que se estava vendendo com tão facilidade? O que poderia possuir tal liquidez?

A expressão “turismo imobiliário” então surgiu para tentar explicar o fenômeno. Não era apenas a construção de segundas residências (isso já se fazia, de modo tradicional na forma de lotes e autoconstrução) mas da projeção de verdadeiras minicidades para turistas que, afobados e cansados, precisavam descansar dois ou três meses por ano em um ambiente que garantisse seu conforto e comodidade existente em seu país e, ao mesmo tempo, lembrasse que a natureza estava a sua disposição para prazer e gozo. O “turismo imobiliário” foi logo substituído por “turismo residencial”, termo comum na Espanha, ou *residential tourism*, utilizado nos Estados Unidos. Seja como for parecia um negócio promissor.

Em outro eixo de ação, vinha o Estado e a Política. Mais pesados e lentos nas respostas, desde os anos de 1980 vinham realizando um trabalho de suporte e implantação de hotéis na forma de zonas – não *cluster*, pois esses nunca existiram enquanto tal – concentradoras de equipamentos turísticos. Mas possuía endereço certo, alguma via, bairro ou no máximo alguns hectares de área beira mar. Sofrendo com a sazonalidade marcada, recorrem às políticas públicas, planos e programas de investimento, na verdade formas de adiantar o capital e diminuir o risco da aventura do turismo na economia local.

No final dos anos de 1990 mais uma tentativa, dessa vez não atuando como promoção direta ao turismo mas sim investindo em infraestrutura viária e aeroportuária por meio do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR. Isso ocorreu, em certa medida, mas abriu consigo novas

possibilidades não planejadas. Uma delas passava pela compra de terras no litoral em larga escala por estrangeiros.

Nova onda em 2008, jeito de tsunami, fria e impactante, reduziu o ímpeto do mercado e a expectativa dos políticos, jornalistas e da própria população local.

‘Promessa teve franca, todo mundo se animou, mas não saiu do lugar’, resume um morador da região, Ivo Garcia dos Anjos. Aos 37 anos, ele trabalha com pesca e se entusiasmou, junto com os vizinhos, devido às perspectivas de empregos melhores com a chegada dos hotéis, dos turistas e do dinheiro estrangeiro. A esperança ainda não morreu de todo, mas vai se esvaindo aos poucos (TRIBUNA DO NORTE, 28 de março de 2010)

“Os sonhos são para torná-los realidade”, dizia *outdoor* com Antonio Banderas na Praia de Pitangui, litoral norte do Rio Grande do Norte. Desgastado pelo vento, assenta-se hoje sobre uma propriedade já parcelada à espera dos investidores. Enquanto superfície aparente nos responde sobre a velocidade do processo e da transformação do espaço, por meio do capital imobiliário. Mas é necessário descortinar e caracterizar seu conteúdo, sob pena de não compreendermos sua substância.

O objetivo deste trabalho é realizar uma síntese desse processo a partir de três elementos de compreensão: a) o primeiro recai sobre a importância das políticas públicas de incentivo ao turismo no Nordeste – em especial o PRODETUR – por meio da inversão de recursos em infraestrutura urbana; b) um segundo elemento é a formação de estratégias sinérgicas entre o segmento econômico turismo e o mercado imobiliário, naquilo que chamamos de imobiliário-turístico; c) e, por fim, os impactos e efeitos socioterritoriais na base ambiental da zona costeira, tendo como estudo focal o caso da Região Metropolitana de Natal (RMN), no estado do Rio Grande do Norte, caso estudado mais recentemente em nossa Tese de Doutorado (SILVA, 2010). A escala comparativa nordestina foi possível pela inserção desse debate no grupo de pesquisa Observatório das Metrôpoles que, desde 2005, dedica-se em diversos estudos sobre essa temática envolvendo equipes da RM Salvador, RM Recife, RM Fortaleza e RM Natal. Atualmente, tal abordagem é continuada pelo projeto “Metropolização Turística: dinâmica e reestruturação dos territórios em Salvador, Recife, Fortaleza e Natal – estudos para o Nordeste”, agora como sublinha no Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia – Observatório das Metrôpoles.

Turismo e infraestrutura no nordeste

No final dos anos de 1990 programas nacionais e estaduais de desenvolvimento do turismo – PRODETUR – representaram uma alternativa para o já gasto modelo de isenções fiscais, para os projetos turísticos, que os estados adotavam desde os anos de 1970. O clima tropical, mão de obra barata, melhorias no sistema de recepção e o cenário internacional favorável, formaram um ambiente propício ao investimento em equipamentos turísticos em praticamente todo litoral nordestino. Esses fatores permitiram ao turismo ser tomado como o principal alvo das políticas públicas nos estados do Nordeste, no quesito competitividade. Como resultado, a região passou a atrair cada vez mais turistas nacionais e internacionais, sendo que em 2003 respondeu por 30,6% do total de turistas estrangeiros que entraram no Brasil (EMBRATUR, 2006). Na abertura econômica da década de 1990, no conjunto das políticas de corte neoliberal e na necessidade de financiamento dos grandes projetos de investimento privado, o turismo torna-se relevante aos governos estaduais nordestinos, principalmente naqueles com pouca participação industrial em sua base econômica (FERREIRA & SILVA, 2008).

Inicialmente desenhado pelo Governo Federal, o PRODETUR - NE foi criado a partir de 1991 sob estratégia da SUDENE e EMBRATUR, cuja previsão era consolidar linhas de investimentos na região Nordeste para que o turismo se firmasse como um segmento econômico importante o que, até aquele momento, ainda não era. Seus objetivos principais abarcavam a necessidade de ampliar a visitação (de preferência por estrangeiros) nos destinos, por meio da melhoria da recepção, induzir e incentivar aportes de recursos privados na modernização do parque hoteleiro e dos serviços agregados e, assim, gerar novas receitas e empregos no setor (BNB, 1995). A diretriz básica era aumentar o gasto turístico e o tempo de permanência do turista, em novas atrações e produtos não necessariamente em um único destino mas sim no Pólo Turístico regional de cada estado. Tais investimentos deveriam ser invertidos nos principais “gargalos” de infraestrutura, como nas rodovias estaduais e locais, melhorando a mobilidade e acessibilidade aos destinos turísticos, além da reforma e ampliação dos pontos de recepção (CRUZ, 2001).

Entretanto, a falta de recursos públicos estaduais e municipais, além da ausência do capital privado, levou o Banco do Nordeste – agente financeiro do Programa – a firmar convênio de empréstimo financeiro com o Banco

Interamericano de Desenvolvimento – BID em 1994, pelo Contrato 841/OC/BR, empréstimos esses assinados em conjunto com os governos estaduais. A partir de 1995 os estados do Rio Grande do Norte, Bahia e Sergipe, seguidos pelo Ceará, Pernambuco e pelo município de Maceió em 1996 aderiram ao Programa, assinando documentação que assegurava o cumprimento dos termos expressos nos Regulamentos Operacionais (RO). Paraíba e Maranhão também aderiram em 1997, Piauí em 1999 e Alagoas em 2002, em recursos totais de quase US\$ 626 milhões, conforme Tabela 01.

Tabela 01 - Nordeste: recursos aplicados no PRODETUR-NE I

ESTADO	INVESTIDO (milhões US\$)		INVESTIDO (milhões US\$)	
	BID	LOCAL	TOTAL	% do total
Alagoas	27,61	14,75	42,36	6,77
Bahia	139,0	75,50	214,5	34,27
Ceara	88,33	53,42	141,75	22,65
Maranhão	26,59	14,34	40,93	6,54
Paraíba	19,99	12,78	32,77	5,24
Pernambuco	30,76	11,21	41,97	6,70
Piauí	8,84	12,27	21,11	3,37
Rio Grande do Norte	22,33	15,90	38,23	6,11
Sergipe	32,60	18,15	50,75	8,11
TOTAL	396,60	229,36	625,96	100,00

Fonte: Relatório Final do BNB, 2005.

Nota: elaborado pelo autor

Em conjunto, tais investimentos reforçaram a importância das áreas litorâneas não apenas na capital dos estados mas também na zona de praia contígua às principais rodovias (Estruturante/CE, BR 101, RN-063, SE-100, BA-001) e nas estradas de acesso local, melhoradas para permitir maior fluxo de visitação aos núcleos costeiros. No caso do Rio Grande do Norte e Ceará, os investimentos ocorreram mais concentradamente na região metropolitana no entorno das capitais, enquanto que na Bahia e Pernambuco maior parcela dos investimentos do PRODETUR I concentrou-se fora das metrópoles. Os Pólos necessitavam estar conectados por uma rede viária minimamente compatível com a intensificação do

fluxo turístico terrestre, assim como articuladas em pontos de recepção e distribuição do fluxo aéreo, a partir dos aeroportos reformados (Figura 01).

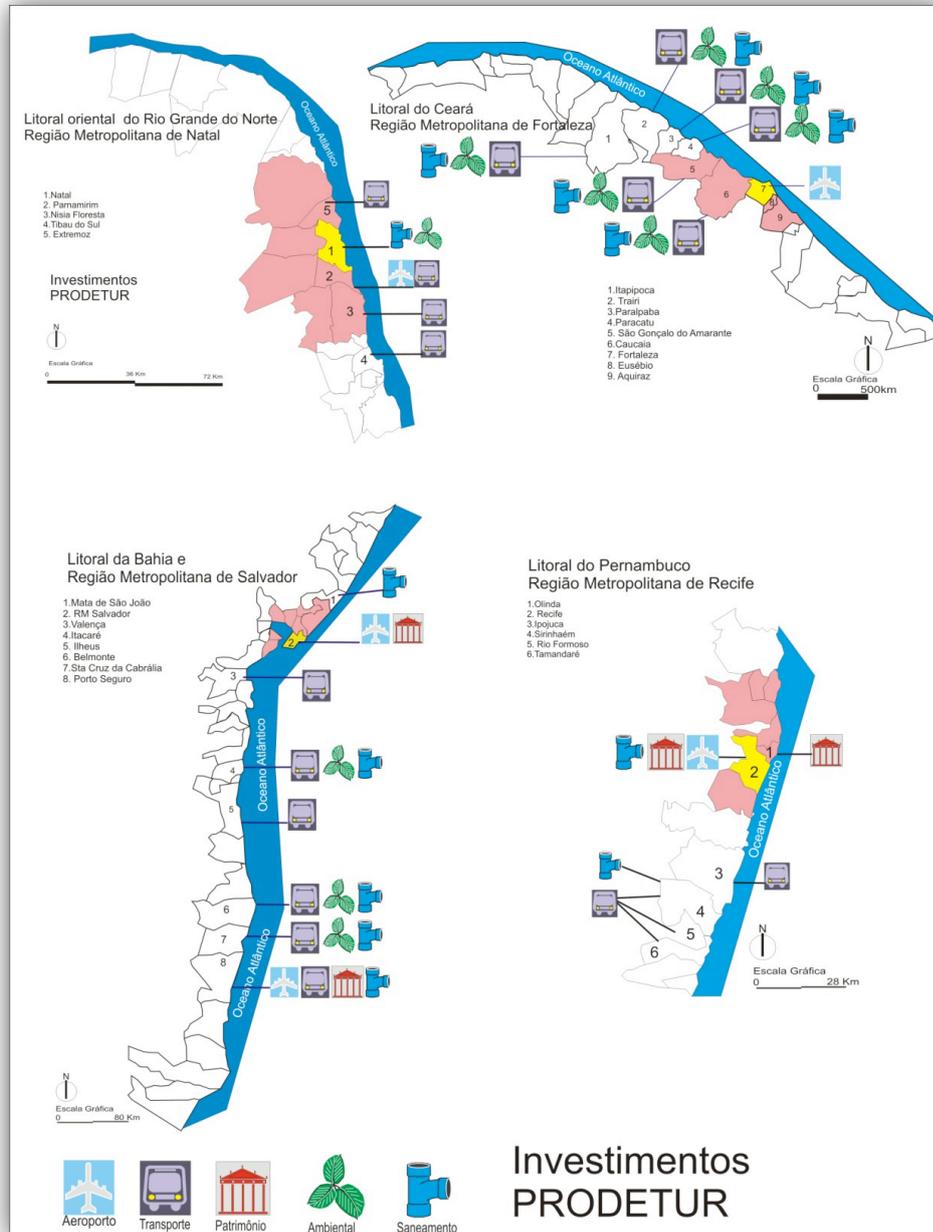


Figura 01 - Estados do RN, CE, BA e PE. Investimentos do Prodetur I (1995-2000)

Fonte: base cartográfica do IBGE e BNB 2005

Nota: elaborado pelo autor

Em 2001, segundo o Relatório de Avaliação Final elaborado pelo BID,¹ haviam sido criadas/melhoradas 877 Km de vias asfaltadas, além do constante

¹ Preparado pelas consultoras Sandra S. Whiting e Diomira Maria Cicci P. Faria, em agosto de 2001.

aumento no fluxo de passageiros nos aeroportos de Natal, Fortaleza, Aracajú, Porto Seguro e Lençóis. Ainda segundo o BID (WHITING; FARIA, 2001), ao desagregar a série histórica desse fluxo, antes e depois de 1997, observa-se que ao advento do PRODETUR-NE I o crescimento do fluxo de turistas passou de 4% a.a (antes de 1997) para 12% a.a (depois de 1997). Embora efetiva na reestruturação do turismo nesses destinos, a infraestrutura instalada/melhorada apresentou problemas acumulados de impactos em toda a zona costeira, como falta de salvaguarda ou compensação ambiental (no caso das estradas), ausência de maiores estudos e relatórios de avaliação dos danos, não recuperação das áreas degradadas pelas obras, com formação de aterros e erosões (WHITING; FARIA, 2001, p.8-10).

Projetos de maior alcance (como rodovias, por exemplo) geralmente foram desenvolvidos na primeira fase do Programa sem maior atenção a planos ou avaliações ambientais completas. Isso levou o BID nos contratos posteriores a exigir garantias de baixo impacto ambiental além da elaboração de avaliações estratégicas.

Em projetos de ampliação da rede de saneamento e abastecimento de água, os custos posteriores (contas de instalação, manutenção e acesso ao serviço) não foram levados em conta nos orçamentos resultando que após a obra pronta aos moradores relutavam em ligar sua rede domiciliar à rede pública. Nesse sentido Perazza e Tuazon afirmam que,

Num contexto mais indireto, o programa PRODETUR converteu-se numa espécie de marca registrada em toda a região, sendo muitas vezes associado a obras e ações que foram financiados com recursos públicos próprios ou pela iniciativa privada. Como resultado do impacto na economia das áreas beneficiadas, assim como a melhoria nos níveis de emprego e renda da população local e melhoria dos serviços oferecidos a população de baixa renda, o Programa gerou ou intensificou alguns impactos sociais indiretos decorrentes do crescimento urbano, como aumento da migração interna no estado, com conseqüente crescimento de favelas e assentamentos sem infra-estrutura adequada, prostituição, aumento de criminalidade (PERAZZA; TUAZON, 2002, p.07).

Mas os resultados econômicos – fluxo e gasto turístico – levaram a continuidade do PRODETUR I e é lançado, em março de 2002², o PRODETUR II, com planos de investimento previstos em quase US\$ 240 milhões pelo BID e mais US\$ 160 milhões pelos governos estaduais na área de fortalecimento institucional, infraestrutura (complementar ao PRODETUR I), apoio ao setor privado e

2 Contrato n.1392/OC-BR. Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID.

capacitação da mão de obra (BNB, 2007), com previsão de operação até setembro de 2010. Os quatro estados com maiores aportes no PRODETUR II são Rio Grande do Norte, Bahia, Ceará e Pernambuco perfazendo no total US\$ 195,3 milhões.

A importância do estudo dos investimentos do PRODETUR como um marco ao turismo nordestino – e em especial nos estados da BA, RN, CE e PE – observa não apenas sua eficiência em atrair turistas para os destinos, mas evidenciar que essas alterações no território atuaram como uma forma particular de investimentos urbanos e trouxeram efeitos que não são indiretos do ponto de vista do capital, mas sim decorrentes do processo financeiro de internacionalização da economia à procura de novos territórios abertos a maior valorização dos investimentos.

Ao valorizar milhares de hectares de terra no território litorâneo, a ação das políticas públicas para o turismo conectou diretamente tais áreas periféricas das metrópoles nordestinas ao fluxo de circulação financeira dos mercados em países desenvolvidos. Isso permitiu lucratividades extraordinárias aos capitalistas que, antes do planejamento público, acorreram em se apropriar o mais rapidamente possível e garantir condições de monopólio. Parte desse movimento é identificada pela análise do investimento estrangeiro nos quatro principais estados afetados pelo PRODETUR (BA, CE, RN e PE).

Investimentos privados em turismo e imóveis

Segundo a CEPAL (2008), a América Latina e o Caribe passaram por transformações econômicas na década de 1990 e 2000 que ampliaram sua atratividade ao capital estrangeiro direto, principalmente nos setores de energia, finanças, construção civil e turismo, diversificando a pauta tradicional das *commodities*. Diz a CEPAL que,

Estas empresas han podido aprovechar las oportunidades generadas por una región en crecimiento, el mejor acceso de la población al crédito, el atractivo de la región como destino turístico e iniciativas nacionales de desarrollo de la infraestructura logística y de servicios básicos. En el mercado inmobiliario residencial, las características demográficas y económicas de América Latina han atraído inversiones de empresas que buscan complementar sus negocios en sus regiones de origen. Algunas empresas españolas, como Grupo Lar y Fadesa, han invertido grandes sumas en México, aprovechando las oportunidades de una población joven, con un déficit habitacional importante, para diversificar su cartera respecto del mercado español, sólido pero con pocas perspectivas de crecimiento. (CEPAL, 2008, p.49-50).

Antes restrita a dinâmicas locais, o mercado imobiliário residencial e corporativo torna-se um excelente negócio ao capital acumulado na Europa e nos Estados Unidos. No Brasil, o volume de investimentos estrangeiros para o ano de 2000 foi bastante elevado, se comparado aos anos anteriores. Entretanto, logo se seguiu uma queda até 2003 (advinda da crise internacional, pós 11 de setembro de 2001)³ e novamente retoma o crescimento com novo patamar em 2007. Considerando a Figura 01, do total de entradas no período (2001 a 2007), os setores agrícola, extrativista e mineral foram responsáveis por 13,2%, contra 37,94% do setor industrial e 80,13% do comércio e serviços, este último com acumulado de US\$ 80 bilhões.

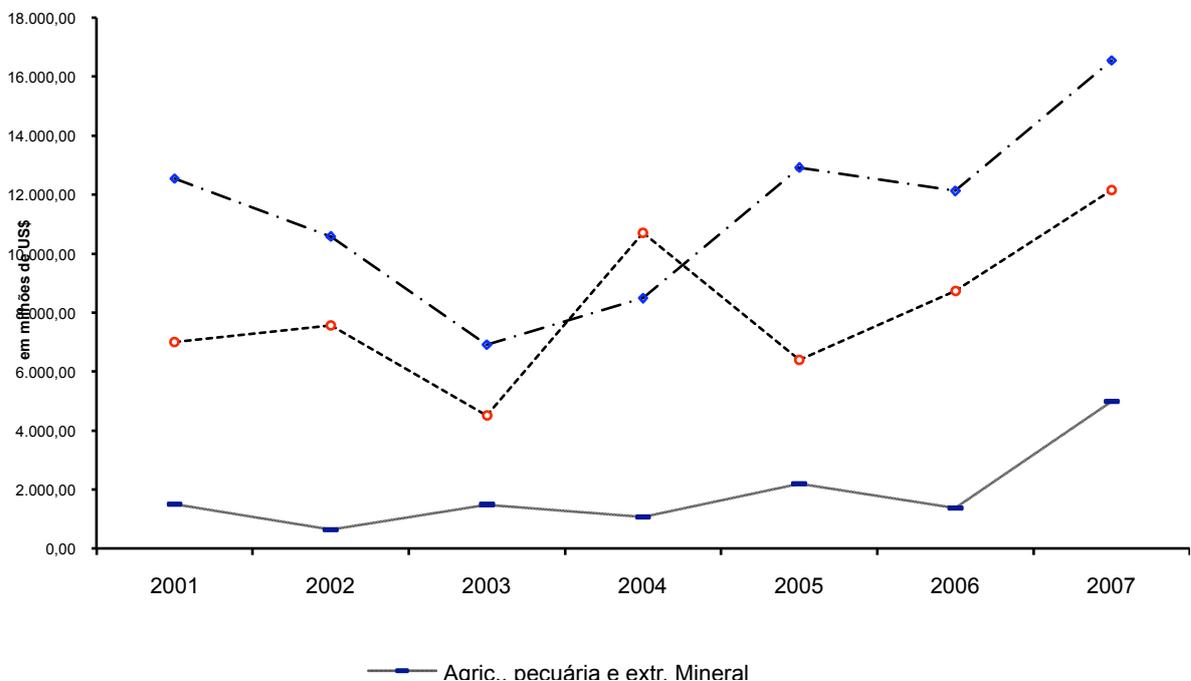


Figura 02 - **Brasil: investimento estrangeiro por setores econômicos (2001-2007)**

Fonte: **Banco Central do Brasil**

Nota: **reelaborado pelo autor**

Considerando agora apenas os dados sobre a atratividade desse capital estrangeiro pelos estados nordestinos (BA, CE, RN e PE) foi também crescente na média, embora com especificidades no caso da Bahia e Pernambuco (relativamente menores face a economia estadual) e Rio Grande do Norte e Ceará (maiores e

³ Não se pode deixar de assinalar reação "de medo" do mercado frente a possibilidade da vitória de Lula, para presidente, em 2002.

crescentes, acirrando a competição com setores produtivos). Entretanto, em volume absoluto o estado da Bahia lidera no Nordeste com um acumulado de US\$ 476,9 milhões (45,8%), seguido pelo Rio Grande do Norte com US\$ 240 milhões (23,13%), Ceará com US\$ 236 milhões (22,75%) e por fim Pernambuco com US\$ 36 milhões (3,5%).

Tabela 02 - **Volume de capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário nos quatro estados pesquisados**

Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA	11.797.576	23.311.979	42.284.139	16.147.790	89.964.095	243.743.935	49.699.086
PE	-	2.350.000	2.849.500	959.206	1.252.800	24.323.904	4.798.787
CE	10.356.000	18.481.157	20.960.524	15.588.431	29.822.486	37.619.175	153.800.798
RN	10.355.947	2.214.459	8.153.610	24.477.033	37.188.720	61.683.547	96.718.865
Total	32.509.523	46.357.596	74.247.773	57.172.460	158.228.102	367.370.562	305.017.537

Fonte: **Banco Central do Brasil**

Nota: **reelaborado pelo autor**

Nota 2: **Conferir em Observatório das Metrôpoles (2008)**

No total, entraram como investimento estrangeiro para o segmento imobiliário-turístico aproximadamente US\$ 1 bilhão entre 2001 e 2007. No caso dos estados do RN e CE, entre 2001 e 2007, é possível afirmar que o movimento de compra de terrenos, construção de condomínios e segundas residências, *flats*, hotéis, e resorts foram significativos e, em alguns anos, quase hegemônicos, o que explica em parte as fortes políticas de apoio ao turismo do PRODETUR NE I e II, das agências internacionais e empresariado local em apoiar os programas e planos para o turismo. A compra de apartamentos ou de casas cresceu 200% e o aluguel dos imóveis para turistas aumentou em 64%, enquanto a hospedagem tradicional subiu apenas 12,5% entre 2004 e 2006 (PINHEIRO, 2006, p.46). Dessa forma, “o Nordeste se tornará, em alguns anos, um dos principais destinos turísticos do mundo, o que gerará impactos sociais e econômicos de enorme repercussão, principalmente nos setores turístico e imobiliário”. (CAVALCANTI apud PINHEIRO, 2006, p.46).

Devido a necessidade de grandes áreas, a expansão do imobiliário-turístico alcança municípios distantes do núcleo urbano principal das capitais nordestinas, ocupando uma faixa da zona costeira e integrada por rodovias – com acesso ao

aeroporto internacional, preferencialmente não ultrapassando 100 Km de distância. Em relação ao capital, os Fundos de Investimento Imobiliário estão presentes sejam de forma hegemônica ou atrelados ao capital de empresas estrangeiras, embora este não esteja sozinho devido a associação de empresas nacionais. Portugal e Espanha lideram em termos de origem do capital, principalmente investindo em projetos de complexos residenciais horizontais (casas, chalés e bangalôs) e menos em apartamentos (SILVA, 2010).

O litoral nordestino (particularmente nos estados do Ceará, Rio Grande do Norte, Pernambuco, Alagoas e Bahia) apresentou-se no período de 1997 a 2007 com uma voracidade em relação à valorização extra do capital investido. Uma produção turística do espaço necessitou girar essa quantidade de capital disponibilizado em um determinado período de tempo para, assim, garantir a continuidade do processo de transbordamento do capital europeu do “hipertrofiado” mercado ibérico (GAJA I DÍAZ, 2008). Logo, a rentabilidade buscada precisou ser acelerada por meios técnicos ou informacionais, como a internet e o uso intensivo de *marketing*. Na reflexão de Milton Santos, “assim como se fala de produtividade de uma máquina, de uma plantação, podemos falar de produtividade espacial ou produtividade geográfica” (SANTOS, 1999, p.197). Até 2010 estavam previstos para o Nordeste brasileiro R\$ 4,9 bilhões em investimentos privados o que corresponde a 74% de tudo previsto para o Brasil; só na Bahia, os 43 empreendimentos – hotéis, resorts, flats parques temáticos, etc – representam 29% dos projetos no Brasil, a maioria de grupos como Accor, Atlântica Hotels, Solare, entre outros (EXAME, 2007, p.92). Assim, explicitada a dinâmica dos investimentos públicos e privados, faz-se necessário observar os efeitos físicoterritoriais desse fenômeno utilizando, neste artigo, o estudo do caso do Rio Grande do Norte e da sua Região Metropolitana.

Expansão e formação da mancha urbana sobre a faixa costeira da RMN

O estado do Rio Grande do Norte possui 400 km de extensão, ficando atrás apenas do litoral da Bahia, Maranhão e Ceará. No século XIX as sedes municipais do litoral oriental do RN eram pequenas aglomerações entorno de uma praça central e Igreja. Sobre a capital Natal o viajante inglês Henri Koster, no século XIX, afirmou que “se lugares como esse são chamados de cidades, como seriam as vilas e aldeias” (KOSTER, 2002, p.158). Duzentos anos depois, as transformações econômicas, urbanas e sociais em Natal, e no espaço litorâneo oriental do RN, até meados da década de 80 do século passado estavam ainda basicamente concentradas em alguns pontos específicos. A Figura 03 retrata a mancha urbana

existente nos municípios integrantes da Região Metropolitana de Natal, indicando a fraca articulação urbana e a inexistência de ocupação na faixa litorânea em 1980. Nos anos de 1990, os investimentos em turismo, notadamente pelo PRODETUR, permitiram melhoria na infra-estrutura viária ao sul de Natal integrando Parnamirim e Nísia Floresta. Esse eixo viário foi fundamental para o acesso as praias do litoral sul da RMN, e para as novas dinâmicas turísticas e imobiliárias, configurando um segundo momento na relação sede-periferia litorânea. Esse novo momento permitiu modificar o padrão de relacionamento entre o pólo Natal e os distritos litorâneos, sem necessariamente contar com a mediação ou a integração funcional da sede. Uma linha costeira de urbanização já aparece estruturada na restituição de imagem em 2006, conforme Figura 04.

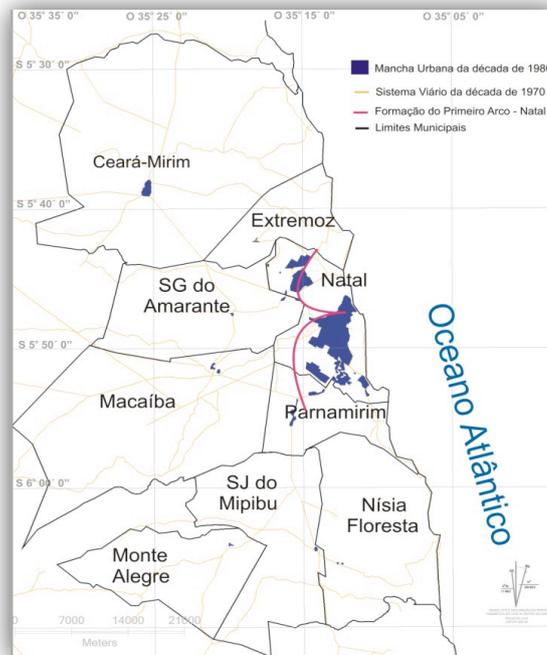


Figura 03 – RMN: Mancha urbana em 1980
Fonte: Governo do RN. Plano Estratégico da RMN. Volume III
Nota: não inclui o município de Vera Cruz

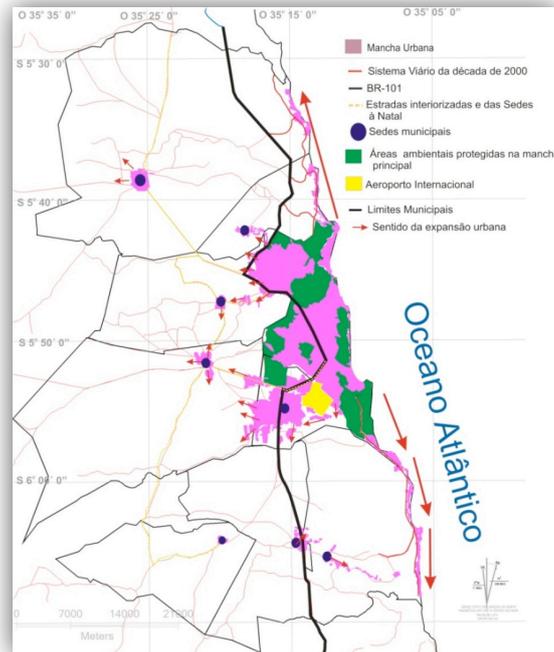


Figura 04 - RMN –Mancha de expansão urbana em 2006

Nota 1: elaboração do autor

Nota 2: digitalização da mancha urbana realizada pelo INPE para o Observatório das Metrópoles, Núcleo Natal (2006)

Os projetos e empreendimentos imobiliário-turísticos, nos municípios da RMN analisados, revelaram características comuns, como a possibilidade de uso misto entre hoteleiro e extrahoteleiro variando a escala e a tipologia arquitetônica a depender do tamanho da área disponível. Essa modificação no padrão de uso e tipologia construtiva iniciou-se a partir do ano 2000, ampliando em 2001 e tendo seu momento mais intenso entre os anos de 2006 e 2007. O litoral sul possui empreendimentos imobiliário-turísticos de menor porte (entre 30 e 100 unidades), enquanto no litoral norte a disponibilidade de terrenos viabilizou projetos de porte médio, além de megaprojetos, estes últimos cujas obras não foram iniciadas.

Com tal dinâmica, a área natural e a paisagem da RMN sofrem novas pressões. As praias, dunas, lagoas e resquícios de Mata Atlântica foram envolvidos no processo de valorização e transformação de uso levando a impactos socioambientais como erosão costeira, assoreamento dos rios e remoção de cobertura vegetal. Nos distritos localizados na faixa de praia, ocupados por segundas residências de moradores natalenses, também ocorrerem mudanças

significativas na tipologia arquitetônica, implantação de empreendimentos de grande porte e movimentos especulativos no preço dos terrenos e lotes. Esses efeitos foram, de certo modo, ampliados pela transformação legal do solo rural em urbano por meio dos Planos Diretores municipais os diferentes zoneamentos e prescrições. Um traço comum dessa legislação intramunicipal é a maior ênfase da atuação do mercado imobiliário na faixa de praia e menor atenção a uma dinâmica interna do município, com outras áreas passíveis de ocupação e expansão do núcleo urbano. Assim, os planos municipais ratificam a tendência de expansão da mancha metropolitana sobre a zona costeira e a orla marítima (SILVA, 2010).

Ao considerarmos dois momentos desse processo de urbanização da faixa costeira da RMN, 1997 e 2006, observou-se um crescimento concentrado de ocupação por casas, lotes e apartamentos no litoral sul e norte. Os resultados foram obtidos por meio de georreferenciamento de imagens existentes nos dois momentos, transformadas em temas e espacializadas na base ambiental.

A faixa da zona costeira considerada nas imagens para o litoral norte possui largura média de 1,4 Km e extensão média (norte-sul) de aproximadamente 22 Km, portanto sendo analisados 27 Km² de território litorâneo, principal área de ocupação urbana tanto em 1997 quanto em 2006. Entre 1997 e 2006 não houve criação de novas vias de penetração estruturais, apenas obras de melhoria e pavimentação de trechos existentes e criação de novas ruas locais. Em termos de ocupação da mancha urbana houve um crescimento expressivo de área passando de 403,7 Ha para 1.015,2 Ha, variação de 151% ou incremento de 612 Ha de novos lotes, quadras e construções. Isso significa uma média anual de 68 Ha de área urbana (loteada ou edificada). A variação mais intensa da mancha urbana no litoral de Extremoz avançando em direção as dunas de Jenipabú, formando um bloco coeso de área edificada e/ou parcelada. Seguindo na direção de Pitangui, a mancha urbana possui alguns vazios de grande porte, notadamente nas áreas de declividade acentuada da duna ou em áreas de expressivo alagamento (formação de exutórios naturais) que impedem a edificação. No restante da linha de praia, há uma nítida integração da malha urbana margeando a faixa de oceano, ressalvadas a grande interrupção do Rio Ceará Mirim.

Ocorreu também a perda de duna vegetada, seja pelo seu loteamento e edificação ou apenas o desmate, provavelmente para limpeza do terreno ou remoção de madeira e areia. O fato principal é de que ao se expandir, essa mancha

urbana tem trazido sérias alterações nos resquícios de vegetação na linha de praia, ainda visualizados em 1997, mas não mais em 2006. A perda ambiental foi mais considerável nos áreas da praia de Jacumá e Muriú, em Ceará Mirim. Nas imagens digitalizadas em SIG para o litoral sul, a área considerada possui largura média de 900 metros e extensão (norte-sul) de aproximadamente 19 Km, portanto sendo analisados 16,03 Km² de território litorâneo. Em termos de ocupação da mancha urbana houve um crescimento expressivo de área passando de 347,12 Ha, em 1997, para 901,9 Ha em 2006, variação de 159% ou incremento de 554 Ha de novos lotes, quadras e construções. Isso significou uma média anual de 61,5 Ha de área urbana edificada ou parcelada no período de nove anos.

Considerações finais

O caso da Região Metropolitana de Natal é sintomático dos processos de urbanização da faixa costeira nordestina, provocadas pelo aumento das atividades imobiliárias e turísticas, a partir da articulação entre investimentos públicos (via PRODETUR) e privados. As áreas de dunas, restingas e mangues passaram a ser pressionados por megaempreendimentos em novas escalas, intensidade e expressividade valorizando enormes faixas de terra rurais, anteriormente não focalizadas pelo capital imobiliário. Isso levou a um aumento no preço das terras ao mesmo tempo em que os Planos Diretores municipais (criados ou revisados entre 2003 e 2007) passaram a reconhecer a faixa de praia como zona urbana ou de expansão urbana, conjuntamente com a delimitação de áreas de preservação ambiental reconfigurando legalmente e organizando o território para melhor definição das terras públicas e privadas. Nesse novo desenho, as comunidades historicamente instaladas – vilas de pescadores e de agricultores – que tinham na praia e orla um meio de sobrevivência voltam a ser pressionadas não apenas pelas tradicionais casas de veraneio da classe média local, mas sim pelo capital estrangeiro do imobiliário-turístico. Tal dinâmica sofreu com a crise financeira de 2008, perdendo em intensidade, mas mantendo a expressividade de consumir os recursos naturais existentes.

No caso da Região Metropolitana de Natal foi possível observar uma desconcentração da atividade turística e imobiliária da capital Natal (Ponta Negra e Via Costeira) no sentido de novas formações imobiliárias e turísticas nos municípios costeiros ao sul (Nísia Floresta, Parnamirim) e ao norte (Extremoz, Ceará Mirim) da RMN. Ao não considerar os processos históricos de constituição desse território

litorâneo e metropolitano, os projetos e obras (públicas e privadas) realizadas tiveram um efeito não necessariamente turístico, embora apoiado no turismo, de expandir a mancha urbana aos interesses do capital incorporador para novas áreas no litoral da RMN até então opacas e com baixo valor de troca.

Assim, falar de um “território turistificado” como expressão que explicaria processos tão diversos, envolvendo o turismo e o mercado imobiliário-turístico em Natal e na RMN, é precipitado. O mais indicado é a formação de múltiplas territorialidades que se constroem a partir de mudanças sempre relativizadas entre o território existente, o território visualizado pelas políticas públicas e aquele espaço efetivamente ocupado. Essas subespacialidades (ocupadas, semi ocupadas ou vazias), se preenchem de uma lógica econômica com interface a uma taxa média de lucratividade que atrai um capital flutuante, volátil, nacional e internacional. A partir dessa construção teórica e empírica, não parece ser possível reduzir tudo (passado, presente e tendências) como a emergência de um espaço turístico feito apenas pelo turista tradicional, e sim por uma nova demanda de consumo dos lugares.

Remy Knafou (1999), ao observar a relação turismo e território, insiste em três possibilidades: territórios sem turismo – estariam diminuindo cada vez mais em decorrência dos meios de comunicação e transportes; turismo sem território – equipamentos turísticos que não necessitam de uma base histórica-cultural para se realizar (parques temáticos, complexos e centros de lazer, etc); e, por fim, os chamados territórios turísticos, “isto é, territórios inventados e produzidos pelos turistas, mais ou menos retomados pelos operadores turísticos e pelos planejadores” (KNAFOU, 1999, p.73). O que varia nessa síntese é o grau de autonomia do turista em uma plataforma de equilíbrio regulado pela oferta e demanda.

Entretanto, não parece ser possível, nessas três formas, definir onde começa e termina a transição do *território não turístico* para o *território turístico*, apenas pelo volume do fluxo de visitantes, embora seja essa a concepção básica das políticas de promoção e planejamento nos destinos turísticos litorâneos nordestinos. O mecanismo do imobiliário-turístico ao agir na sinergia tanto do imobiliário quanto do turismo, permite abarcar a valorização do espaço e refuncionalizá-lo conforme sua lógica própria, modificando o território e não o recriando.

Assim, os estudos e pesquisas focais ou comparativas desenvolvidas sobre o tema revelaram entre 2001 e 2007 (portanto, antes da crise de 2008) novos

significados não apenas na sociabilidade mas também no esgarçamento dos limites físicos, ambientais e de sociabilidade, pela inversão de novos investimentos que levaram a uma reestruturação da faixa de praia para além da sede metropolitana. Novos desafios na agenda ambiental e metropolitana são acirrados, exigindo das políticas públicas territoriais instrumentos de observação e avaliação mais ágeis e sistemáticos, antes que as belas praias e dunas brancas tornem-se apenas um cartão postal.

Referências bibliográficas

BNB. PRODETUR NE. Descrição, objetivos, metas e componentes (extrato do contrato 841/OC-BR). Fortaleza: Banco do Nordeste do Brasil S/A, 1995. Disponível em: <<http://www.bnb.gov.br/content/aplicação/PRODETUR>>. Acesso em 03 de março de 2009.

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL. Relatório Final de Projeto (Project Completion Report – PCR). Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – Primeira fase. Ceará: BNB, 2005.

CEPAL. La inversión extranjera en América Latina y el Caribe. Santiago: CEPAL, 2008.

CRUZ, Rita de Cássia. Política de turismo e território. São Paulo: Contexto, 2001.

EMBRATUR. Mercado de turistas estrangeiros de segunda residência no Brasil. Brasília: Ministério do Turismo: EMBRATUR: FGV, 2008. Disponível em: <<http://turismo.gov.br/dados/fatos>>. Acesso em: 14 jun. 2009

_____. Anuário Estatístico da Embratur, 2002. Disponível em: <<http://www.embratur.gov.br>>. Acesso em: 10 jan. 2006.

_____. Anuário Estatístico da Embratur, 2003. Disponível em: <<http://www.embratur.gov.br>>. Acesso: 10 jan. 2006. EXAME. Anuário 2007-2008 de Turismo. São Paulo: Abril, 2007

EXAME. LA Hotels, da GP, anuncia compra da Invest Tur. 09 de janeiro de 2009. Disponível em: <<http://portalexame.abril.com.br/ae/economia/la-hotels-gp-anuncia-compra-invest-tur-231274.shtml>>. Acesso: 10 jan. 2009.

FERREIRA, Angela Lúcia de Araújo; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. Perdas e ganhos na produção imobiliária: uma agenda pública para o futuro. *Scripta Nova*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 ago. 2007, v. 11, n. 245. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24544.htm>>. Acesso em: 25 fev. 2008.

GAJA I DÍAZ, Fernando. El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de

hiperproducción imobiliária 1996-2006. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008.

KNAFOU, Remy. Turismo e território: por uma abordagem científica do turismo. In. RODRIGUES, Adyr. Balastrieri (org). Turismo e Geografia. Reflexões teóricas e enfoques regionais. São Paulo: Hucitec, 1999.

KOSTER, HENRY. Viagens ao Nordeste do Brasil. Recife: Fundação Joaquim Nabuco, 2002.

PERAZZA, Maria Claudia; TUAZON, Raul. PRODETUR NE. Resultados e lições aprendidas. Relatório. Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2002. Disponível em: <www.iadb.org/regions/re1/br/br0323/eval1.pdf>. Acesso em 20 abr. 2009.

PINHEIRO, Augusto. De olho nos euros. In. REVISTA NORDESTE. Anos 1, n. 5, novembro de 2006, p.46-48.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. O litoral e a metrópole: dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na Região Metropolitana de Natal-RN". Natal: Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo - UFRN), 2010. mimeo.428p

TRIBUNA DO NORTE. Megaprojetos turísticos no litoral não saem do papel. Natal: Tribuna do Norte, 28 de março de 2010. Disponível em: <<http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/megaprojetos-turisticos-no-litoral-nao-saem-do-papel/144153>>>. Acessado em 01 de maio de 2010.

WHITING, Sandra S.; FARIA, Diomira Maria Cicci P. Avaliação dos aspectos ambientais e sócio-econômicos do PRODETUR I. Relatório final de avaliação preparado para o Banco Interamericano de Desenvolvimento, agosto de 2001. Disponível em: < <http://www.iadb.org/regions/re1/br/br0323/br0204av.pdf>>. Acesso em: 3 set. 2009.