

TURISMO, MERCADO IMOBILIÁRIO E CONFLITOS SÓCIOESPACIAIS NO NORDESTE BRASILEIRO¹

Maria Aparecida Pontes da FONSECA²
Michael JANOSCHKA³

Resumo

O trabalho aborda a relação entre turismo e mercado imobiliário, destacando os conflitos sócioespaciais decorrentes da valorização dos imóveis a partir da internacionalização da atividade turística no litoral do Estado do Rio Grande do Norte, localizado no Nordeste brasileiro. A ideia subjacente ao trabalho é que os processos globais intensificam os conflitos locais. 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 dinamização do mercado de imóveis acarretou alguns conflitos territoriais nas três principais destinações turísticas do Rio Grande do Norte (Natal, Tibau do Sul e São Miguel do Gostoso) decorrentes das distintas formas de uso e ocupação do solo e dos diferentes significados que este uso possibilita (valor de uso e valor de troca).

Palabras-clave: Turismo; Mercado Imobiliário; Conflitos Socioespaciais; Nordeste/Brasil

TOURISM, REAL ESTATE MARKET AND SOCIO-SPATIAL CONFLICTS IN THE NORTHEAST BRAZIL

Abstract

The study deals with the relationship between tourism and the real estate market, highlighting the socio-spatial conflicts arising from the valuation of real estate, based on the internationalization of tourism activity in the coast of the State of Rio Grande do Norte, located in the Brazilian Northeast. The idea underlying the work is that global processes intensify local conflicts. The main source of research was the real estate registries of the municipalities focused on the present study, through which we had access to information on the acquisition of land by foreigners. The dynamization of the real estate market has led to some territorial conflicts in the three main tourist destinations in Rio Grande do Norte (Natal, Tibau do Sul and São Miguel do Gostoso) due to the different forms of land use and occupation and the different meanings that this use allows (Value of use and exchange value).

Keywords: Tourism; Real Estate Market; Socio-Spatial Conflicts; Northeast/Brazil

¹ O texto resultou de pesquisa financiada pelo CNPQ, Edital CHSA- 2015. Processo: 443940/2015-0.

² Professora do Programa de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Norte. E-mail: mariapontes@ufrnet.br.

³ Pesquisador no Departamento de Ciência Política e Relações Internacionais da Universidade Autónoma de Madrid. E-mail: michael.janoschka@uam.es.

TURISMO, MERCADO IMOBILIARIO Y CONFLICTO SÓCIOESPACIALES EN EL NORDESTE BRASILEÑO

Resumen

El trabajo aborda la relación entre turismo y mercado inmobiliario, destacando los conflictos socioespaciales derivados de la valorización de los inmuebles a partir de la internacionalización de la actividad turística en el litoral del Estado de Rio Grande do Norte, localizado en el Nordeste brasileño. La idea subyacente al trabajo es que los procesos globales intensifican los conflictos locales. La principal fuente de investigación fueron los notarios de los municipios enfocados en el presente estudio, a través de los cuales tuvimos acceso a informaciones sobre la adquisición de tierras por extranjeros. La dinamización del mercado de inmuebles acarrió algunos conflictos territoriales en las tres principales destinos turísticos de Rio Grande do Norte (Natal, Tibau do Sul y São Miguel do Gostoso) derivadas de las distintas formas de uso y ocupación del suelo y de los diferentes significados que este uso posibilita (valor de uso y valor de cambio).

Palabras clave: Turismo; Mercado inmobiliario; Conflictos Socioespaciales; Nordeste/Brasil

INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, pesquisadores de diversas áreas do conhecimento têm desenvolvido estudos sobre o fenômeno turístico, abordando diversas facetas desta complexa atividade. Na perspectiva da ciência geográfica, um tema vem chamando atenção devido sua incidência e natureza espacial: a magnitude da produção imobiliária associada a atividade turística em localidades geralmente dotadas de amenidades naturais.

A competitividade entre as destinações leva o poder público a adotar políticas de cunho neoliberal visando proporcionar melhorias de infraestrutura e acessibilidade para atração de investidores, conforme aponta Harvey (2004; 2008).

Verifica-se ainda a disponibilidade do mercado financeiro em facilitar a aquisição de imóveis, um bem de custo elevado e que propicia grande rentabilidade ao setor. A conjugação de tais fatores em grande parte explica a proliferação do mercado de segundas residências em várias localidades do mundo nas áreas litorâneas, mas também no campo e nas montanhas, gerando condições bastante satisfatórias para a dinamização do segmento imobiliário.

Segundo DEMAJOROVIC, J. et al (2011), na Espanha, os primeiros projetos de urbanização destinados ao “turismo residencial” e que incluem a construção de prédios e casa a beira mar datam os anos de 1970. Nas últimas décadas o fenômeno se manifesta com toda a intensidade, contribuindo para dispersão do fato urbano.

A associação da atividade turística com a produção de bens imobiliários contribuiu enormemente para a bolha imobiliária verificada nas duas últimas décadas. Este fenômeno se difunde e transborda dos países ibéricos para o Nordeste brasileiro, atraindo primeiramente investidores de Portugal e Espanha e, em momentos posteriores, procedentes de várias outras localidades da Europa, e, inclusive, dos Estados Unidos, Austrália e África, conforme trabalho desenvolvido por Fonseca; Silva (2012), Silva; Ferreira (2012), Nunes (2014).

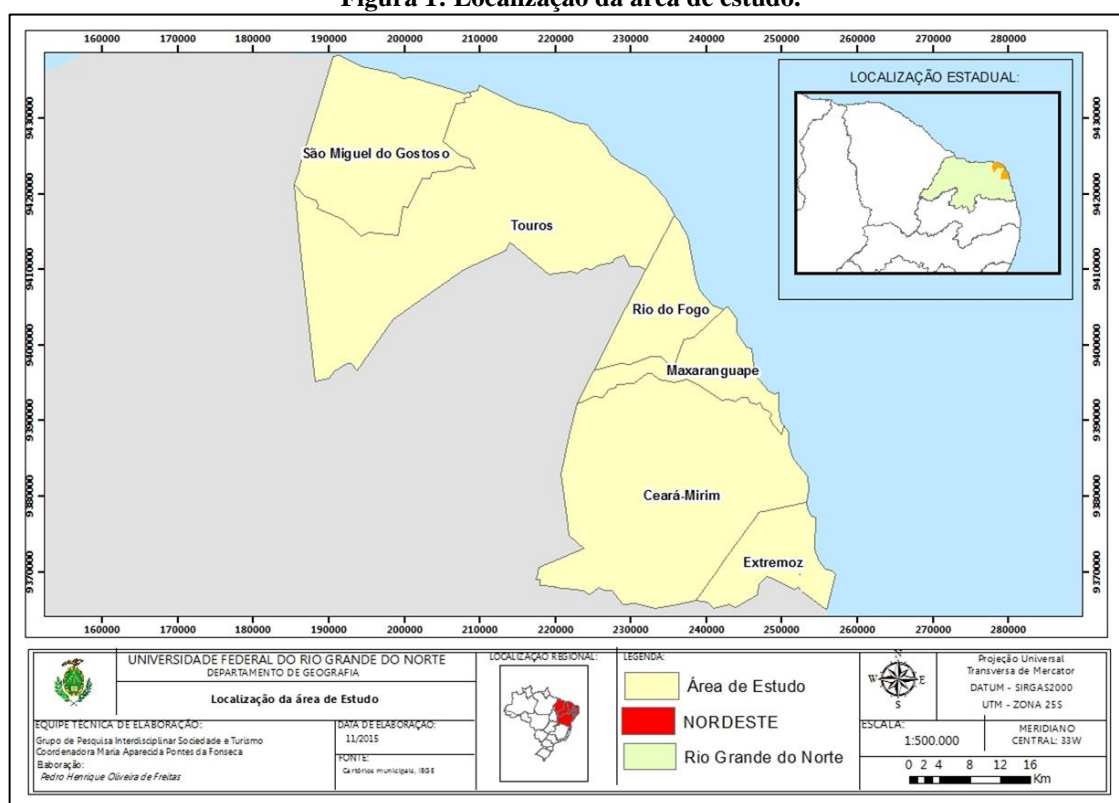
A proposta deste trabalho é analisar como o desenvolvimento mercado imobiliário associado à expansão do turismo acentuou os conflitos sócios espaciais no Polo Costa das Dunas, localizado no Nordeste brasileiro.

O argumento central da pesquisa é que o desenvolvimento técnico verificado nas últimas décadas contribuiu para intensificar os fluxos populacionais, inclusive para a realização das práticas de lazer, propiciando condições mais satisfatórias para uma maior articulação e interação territorial. No entanto, o deslocamento de turistas/migrantes, motivados pelas práticas de lazer desfrutadas a partir da aquisição de segundas residências nas áreas turísticas intensificou conflitos pelo uso do território nas localidades receptoras destes fluxos. Os processos globais acentuam os conflitos de ordem local. Se por um lado os processos globais contribuíram para novas formas de integração e interação sócioespacial, por outro lado tem gerado novos conflitos decorrentes da valorização do uso do solo propiciado pela dinamização do mercado imobiliário decorrentes das práticas do lazer e do turismo.

METODOLOGIA

O foco da análise será o comércio de imóveis, decorrente dos investimentos internacionais verificados a partir do ano 2000 e terá como recorte empírico os municípios litorâneos localizados ao norte de Natal (capital do Rio Grande do Norte), inseridos no Polo Turístico “Costa das Dunas” (PCD): Extremoz, Ceará Mirim, Maxaranguape, Rio do Fogo, Touros, São Miguel do Gostoso (Figura 1).

Figura 1: Localização da área de estudo.



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, até o ano de 2013. A exceção se deu com o município de Rio do Fogo, cujos dados registrados datam de 2004. 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.

INTERRELAÇÃO ENTRE TURISMO E MERCADO IMOBILIÁRIO

Estudos apontam como a atividade turística vem contribuindo para a expansão do mercado imobiliário, sendo que alguns autores chegam inclusive a definir um novo segmento turístico: o “turismo residencial”. Apesar de discordarmos deste termo pelo fato de obscurecer mais do que explicar (MATEU I LADÓ, 2003; FONSECA, LIMA, 2012) é fato que existe uma significativa produção imobiliária associada à expansão do turismo. É fato também que esta associação se repercute espacialmente originando um processo de urbanização que assume características particulares. Dentre

as publicações que abordam este fenômeno destacam-se as contribuições dos livros organizados por Hall; Muller (2004) e Mazón; Huerte; Mantecón (2009) que trazem análises de distintas localidades ao redor do mundo.

Alguns estudiosos que vem se dedicando em aprofundar esta discussão, observam que o principal objetivo do que eles denominam de “turismo residencial”, não é atrair turistas e nem oferecer serviços, mas sim produzir solo urbano, construir e vender unidades residenciais nas áreas turísticas (ALEDO, MAZÓN, MANTECON, 2007). Assim, o mercado criou o “turismo residencial” (termo criado pelo mercado e adotado por alguns estudiosos) como uma estratégia para vender produtos imobiliários. A atividade turística, dessa forma, contribui para incrementar e dinamizar o mercado de imóveis no espaço globalizado, pois o segmento imobiliário busca localidades no espaço global dotadas de amenidades que são valorizadas no mercado visando uma demanda também globalizada.

Diretamente relacionada à discussão posta anteriormente, outro fenômeno global destacado na literatura entre os estudiosos do turismo nas últimas décadas e que tem um impacto direto no setor imobiliário, diz respeito ao crescimento da mobilidade de pessoas, ora abordadas como turistas, ora como migrantes por passarem longas temporadas nas destinações turísticas, muitas vezes adquirindo propriedades nestas localidades (segundas residências).

Este fluxo tem sido denominado como “migração por amenidade” ou “*lifestyle migration*” (migração por estilo de vida), conforme apontam estudos desenvolvidos por Benson y O’Reilly (2009). Sua ocorrência está relacionada ao deslocamento de um número cada vez maior de pessoas a procura de lugares com grande valor paisagístico e atributos naturais valorizados, frequentemente associadas às destinações turísticas (GONZÁLEZ, MANTECÓN, 2014).

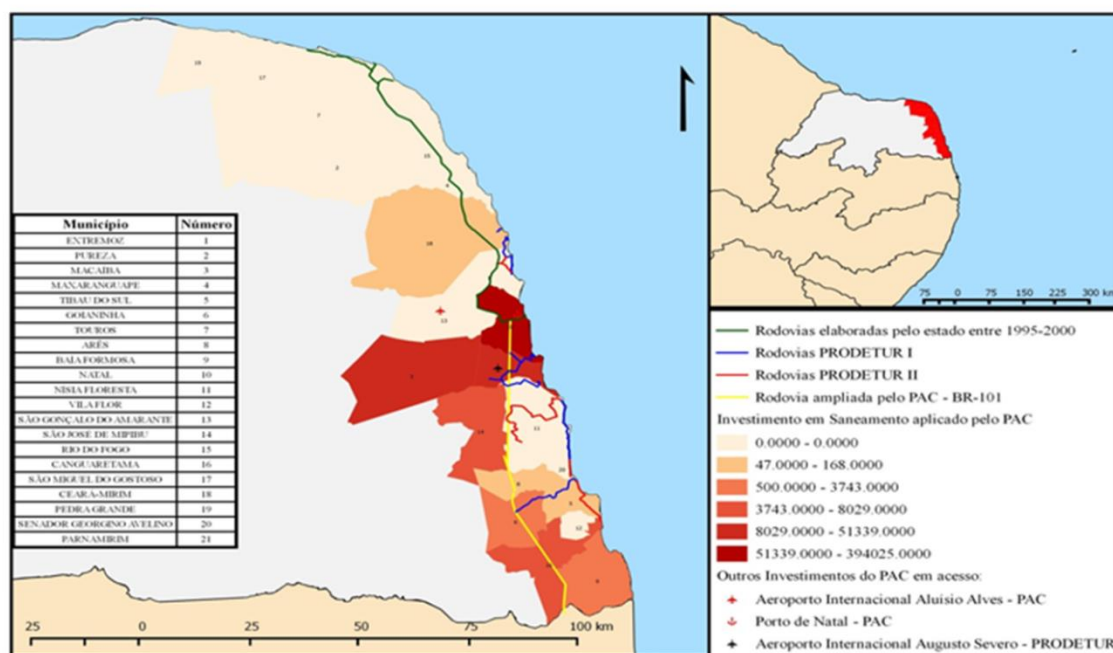
Ou seja, o atual meio técnico-científico-informacional (SANTOS,1999) possibilitou maior fluidez e mobilidade as mercadorias, capitais e pessoas e contribuiu para emergência de um novo *modus vivendi*. Neste sentido, Huete, Mantecón, Mazón (2008) observam que na atualidade se esboça a construção de um espaço-tempo que implica em uma redefinição da cotidianidade, em um marco pessoal ou familiar uni, bi ou multi-residencial. Dessa forma, este novo estilo de vida implicou na aquisição de novos bens imobiliários em localidades distintas da vida habitual, muitas vezes em áreas turísticas com amenidades naturais, contribuindo para desencadear novos processos de urbanização, conforme apontam vários autores, dentre os quais destacam-se Mantecón, Huete, Mazón (2009); González, Mantecón (2014); Demajorovic et all. (2011); Cruz (2007; 2009), Assis (2012).

Processos mencionados acima vêm se verificando ao longo do litoral em vários estados localizado no Nordeste brasileiro. Com a finalidade de aprofundar esta discussão, analisaremos, a seguir, a magnitude dos investimentos internacionais ocorridos no polo turístico Costa das Dunas, localizado no Estado do Rio Grande do Norte, bem como apontaremos a natureza dos conflitos decorrentes do incremento do mercado imobiliário a partir da expansão da atividade turística.

A EXPANSÃO DO TURISMO E OS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS INTERNACIONAIS NO POLO COSTA DAS DUNAS

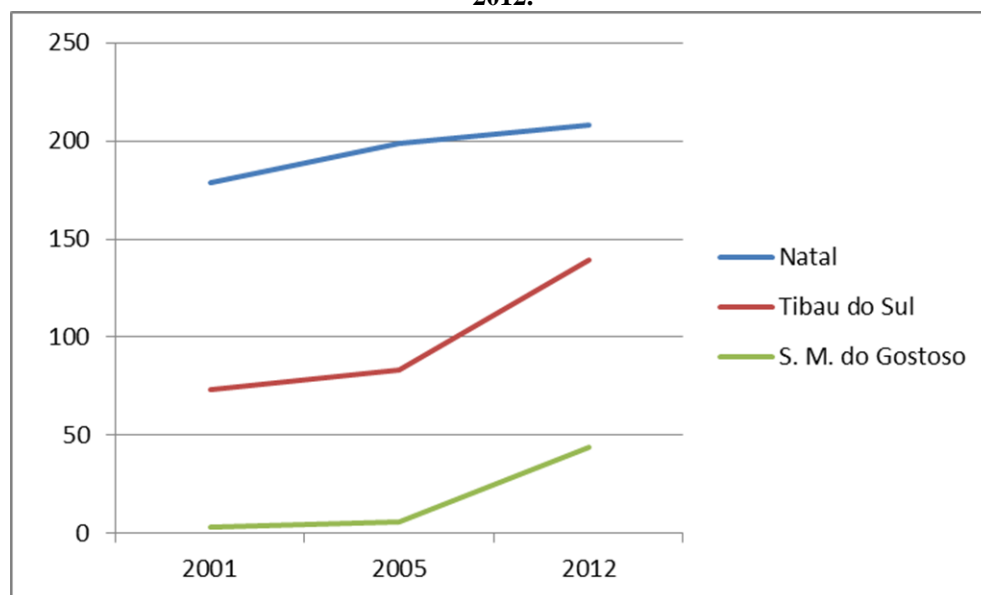
A expansão do turismo no PCD ocorreu a partir de meados dos anos oitenta com a implementação de políticas públicas de turismo, onde se destacam o “Megaprojeto Turístico Costa das Dunas Via Costeira” (PD/VC) que contribuiu para melhorar a qualidade dos meios de hospedagens de Natal e o Programa de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR), que teve como finalidade a implantação de infraestrutura básica e de acessibilidade (saneamento, estradas, aeroportos, sinalização turística, iluminação pública, dentre outros). Destaca-se ainda o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) que veio contribuir para a melhoria da logística nos municípios turísticos do referido polo (ver Figura 2).

Figura 2: Síntese dos investimentos em logística realizados pelo PROTETUR I, II e PAC no Polo Costa das Dunas/RN.



Fonte: Ministério do Planejamento.

A partir dos anos noventa ocorre expansão da atividade turística ao sul de Natal (principal destinação) com a consolidação do turismo em Tibau do Sul/Pipa e na última década emerge a terceira destinação ao norte de Natal, em São Miguel do Gostoso. O Gráfico 3 abaixo indica o crescimento dos meios de hospedagens entre 2001 e 2012.

Gráfico 1: Evolução dos meios de hospedagem nas três principais destinações turísticas no RN – 2001 / 2012.

Fonte: SETUR/RN; Prefeitura Municipal de S. M. do Gostoso.

Tais políticas públicas possibilitaram a expansão da atividade turística ao longo das últimas décadas e a partir de 2000, com o processo de internacionalização da atividade temos, concomitantemente, a dinamização do mercado imobiliário, desencadeada pela chegada de turistas interessados em adquirir imóveis nesta localidade. O significativo aumento desta demanda possibilitou a atração de investidores procedentes da Espanha e Portugal, que começaram a produzir imóveis destinados à uma demanda internacional, em sua maioria proveniente da Europa (portugueses, espanhóis, noruegueses, italianos, dentre outras nacionalidades). Inicialmente Natal, principal destinação turística, se constituiu em um local prioritário para compra de imóveis por estrangeiros. Em seguida ocorre um direcionamento para o litoral ao sul de Natal e Tibau do Sul será alvo da demanda de bens imobiliários, além de Parnamirim e Nísia Floresta, municípios adjacentes a Natal. Finalmente, o mercado se voltará para o litoral norte, onde havia grandes áreas disponíveis ainda pouco ocupadas e com preços mais acessíveis. Neste trabalho daremos um enfoque maior para a terceira fase de expansão imobiliária em direção ao litoral norte, a partir dos dados empíricos. Na Tabela 1, abaixo, temos um total de 2.261 transações verificadas por estrangeiros nos municípios de Extremoz, Ceará Mirim, Maxaranguape, Rio do Fogo, Touros e São Miguel do Gostoso entre 2000-2013, totalizando uma inversão de R\$ 379.113.589,00.

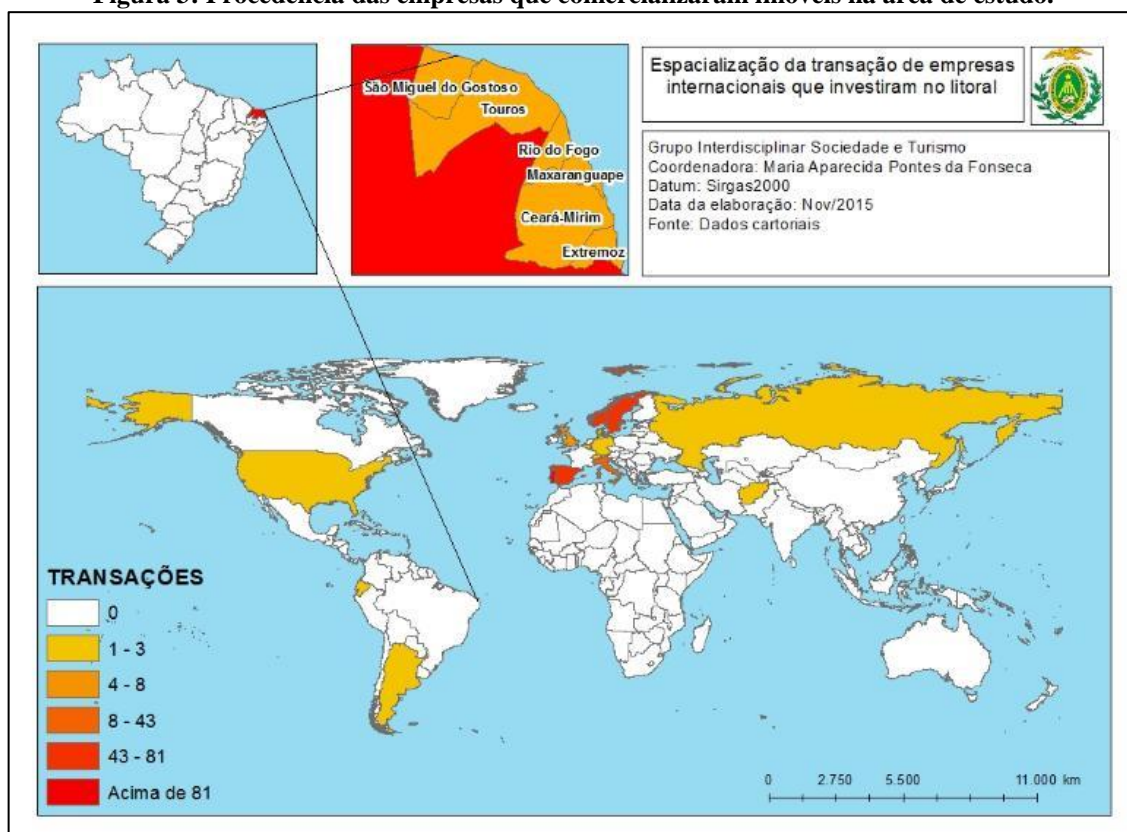
Tabela 01: Número de transações e montante investido, por município – 2000/2013

Municípios	Transações	Valor
Extremoz	460	R\$ 39.158.075,53
Ceará Mirim	510	R\$ 25.292.749,51
Maxaranguape	700	R\$ 223.117.215,00
Rio do Fogo	305	R\$ 32.965.575,00
Touros	142	R\$ 21.385.686,00
S. M. do Gostoso	144	R\$ 37.134.290,67
Total	2261	R\$ 379.113.589,00

Fonte: Autores, pesquisa de campo (2015).

Tal como ocorre no litoral sul, verifica-se uma maior procura de imóveis no litoral norte nos municípios mais próximos de Natal (Maxaranguape, Ceará Mirim e Extremoz), sendo que Maxaranguape englobou 30 % das transações e 60 % do valores investidos. Empresas procedentes de Portugal, Espanha e Noruega concentraram seus investimentos em Maxaranguape, enquanto que as empresas procedentes da Itália investiram mais em Extremoz. Na Tabela 2 é relacionado as empresas procedentes dos principais países que tiveram maior atuação no mercado imobiliário local ao longo do período analisado . Além destes países mencionados, verificaram-se investimentos de empresas oriundas de vários outros países da América do Norte, América do Sul e Ásia, conforme indica Figura 3

Figura 3: Procedência das empresas que comercializaram imóveis na área de estudo.



Fonte: Autores, pesquisa de campo (2015).

Tabela 02: Empresas que realizaram transações imobiliárias nos municípios pesquisados, segundo países com maior participação – 2000/2013.

PORTUGAL		
Empresa	Município	Transações
Casa Brasileira Investimentos Imobiliários	Ceará-Mirim	7
Fazenda de fruticultura e bovinos Enriquez	Ceará-Mirim	1
Eurobrasil Construções e Emp. Imob. Ltda	Extremoz	1
Sol Tur Investimentos LTDA	Extremoz	7
Tropical Camaroes LTDA	Extremoz	2
Algarve - Empreendimentos Turísticos Imobiliários	Maxaranguape	2
Brisa do Nordeste Empreendimentos Imobiliários	Maxaranguape	4
Feder e Dantas Consultoria	Maxaranguape	1
Maracajá Empreendimentos Imobiliários	Maxaranguape	5
Natal Ocean Club	Maxaranguape	1
Nordinvest	Maxaranguape	7
Pinopi Investimentos Imobiliários	Maxaranguape	8
SAMADHI empreendimentos LTDA	Maxaranguape	1
Sol Tour Empreendimentos	Maxaranguape	3
Terra da Ponta Empreendimento Imobiliários	Maxaranguape	10
Euro Investimentos Imobiliários	Rio do Fogo	41
Pousada Las Palmas	Rio do Fogo	7
Maracajá Empreendimentos Imobiliários	Rio do Fogo	1
Oceano Empreendimento Turísticos	Rio do Fogo	40
Rio do Fogo Empreendimentos	Rio do Fogo	2
Eco Partners Empreendimentos Imobiliários LTDA	Touros	4
Euro Investimentos Imobiliários Ltda.	Touros	1
Lusoinvest Invest. Imobiliários Ltda	S. M. do Gostoso	1
Imobiliária Luso-Espanhola Ltda	S. M. do Gostoso	2
INCORPORA - Investimentos Imobiliários LTDA	S. M. do Gostoso	1
Pedra D'Lua Construções e Intermediações LTDA	S. M. do Gostoso	1
RISBRASIL - Empreendimentos Imobiliários LTDA	S. M. do Gostoso	1
Vaz e Monteiro Ltda	S. M. do Gostoso	2
ESPANHA		
Empresa	Município	Transações
Golden Group e Serviços Financeiros LTDA	Ceará-Mirim	19
Cuencas Luis Empreendimentos Imobiliários	Ceará-Mirim	1
Valero Brasil Investimentos Imobiliários	Ceará-Mirim	1
Vila Vertentes Loteamento Rural	Ceará-Mirim	1
Genipabú Emprendim. Imobiliários Turísticos e Hoteleiros LTDA	Extremoz	2
Imobiliária Lopes Herraiz Sociedad LTDA	Extremoz	3
López Herraiz Advocats SL LTDA	Extremoz	2

Continuação da tabela 02

Empresa	Município	Transações
Reus RJRH S L	Extremoz	1
Sofimo Corretagem LTDA	Extremoz	1
Innobra Catalunya	Maxaranguape	6
Jacumã Resort Empreendimentos	Maxaranguape	1
Lest Investions	Maxaranguape	1
Promaga S.A. Unipersonal	Maxaranguape	6
Ramontaibo Investimentos	Maxaranguape	2
Sanchez Brasil	Maxaranguape	2
Catbras Investimentos Imobiliários	Rio do Fogo	22
Grupo Ibero Americano de Serviços	Rio do Fogo	1
Lagoa do Coelho Empreendimentos Turisticos LTDA	Touros	7
Monte Alegre Empreendimentos Turisticos Ltda	Touros	1
LL Administração Ltda	S. M. do Gostoso	1
ITÁLIA		
Empresa	Município	Transações
Frutavis Produção Agrícola LTDA	Ceará-Mirim	1
KGB Empreendimentos Imobiliários	Ceará-Mirim	3
Barca Empreendimentos Imobiliários LTDA	Extremoz	1
Cerusa Investimentos Imobiliários	Extremoz	1
Cobrancel Fios e Cabos Elétricos	Extremoz	5
Gaudium Construções LTDA	Extremoz	1
Immobili Dream Construções Civis LTDA	Extremoz	1
ISTEMALU - Empreendimentos Turísticos e Comerciais LTDA	Extremoz	1
Itagui - Norte Empreendimentos Imobiliários LTDA	Extremoz	1
Ma. Mo. Bra Empreendimentos Imobiliários LTDA	Extremoz	1
Mobi 5 Construções LTDA	Extremoz	7
Nectarvis Processamento de Frutas	Extremoz	1
RML 8 Partners LTDA	Extremoz	1
Santi Tamaso e Paolo Investimentos Imobiliários	Extremoz	3
Serbra Serviços Administrativos LTDA	Extremoz	1
Solar Santa Rita Empreendimentos Imobiliários	Extremoz	6
Callegari communication	Maxaranguape	3
Casa Azul Empreendimentos Imobiliarios	Maxaranguape	4
Restaurante Rosa Munda	Maxaranguape	1
NORUEGA		
Empresa	Município	Transações
Brazil Development Investimentos Turísticos LTDA	Maxaranguape	2
Hamre Incorporações Imobiliarias	Maxaranguape	2
Marine Desing	Maxaranguape	1
Natal Invest Incorporações	Maxaranguape	49

Continuação da tabela 02

Empresa	Município	Transações
Polaris Investimentos Empreendimentos	Maxaranguape	4
TB Brasil House Empreendimentos	Maxaranguape	1
Dag Gunnar Raner	Rio do Fogo	1
SUÉCIA		
Empresa	Município	Transações
Brazilian Lifestyle Invest Empreendimento Participações	Ceará-Mirim	4
Vila Sol Empreendimentos Imobiliários LTDA	Ceará-Mirim	5
Brasilian Lifestyle	Maxaranguape	1
Brazil Homes Empreendimentos Imobiliarios	Maxaranguape	57

Fonte: Autores, pesquisa de campo (2015).

A Espanha destaca-se no que se refere ao montante dos valores investidos (R\$98.806.973), representando 26% do conjunto, sendo que deste total 59% ocorreu no município de Maxaranguape. Na sequência temos os italianos (R\$43.629.454), portugueses (R\$37.658.164) e noruegueses (R\$32.320.400). Com relação à tipologia dos investimentos efetuados pelos estrangeiros foi encontrado lote/terreno, casa, chalé, apartamento e prédio. Um dos fatos que nos surpreendeu nesta pesquisa foi que cerca de 80% dos investimentos ocorridos foram em lotes e terrenos, conforme Tabela 2. Em São Miguel do Gostoso os investimentos se intensificam a partir de 2005 e 97,2% das transações ocorrem na tipologia lotes/terrenos.

Tabela 02: Tipologia dos investimentos, por município - 2000/2013

Municípios	Lote/Terreno	Casa	Chalé	Apartamento	Prédio	TOTAL
Extremoz	395	27		36	2	460
Ceará Mirim	470	23	7	8	2	510
Maxaranguape	561	26	104		9	700
Rio do Fogo	159	49	54	40	3	305
Touros	66	67	1		8	142
S. M. do Gostoso	140	3			1	144
Total	1791	195	166	84	25	2261

Fonte: Autores, pesquisa de campo (2015).

Estudo anterior desenvolvido por Fonseca; Santos Jr; Oliveira (2016) na destinação turística de Tibau do Sul, segunda destinação turística potiguar mais importante localizada na porção sul do polo Costa das Dunas, contribui para evidenciar o dinamismo do mercado imobiliário em todo litoral. No período entre 2000-2013, ocorreu nesta localidade 828

transações totalizando R\$90.030.117,61 em valores nominais, sendo que nesta localidade os investidores portugueses aparecem em maior número. Nesta destinação também ocorreu predominância de investimentos na tipologia lotes/terrenos, representando 62% do total comercializado.

Em Ponta Negra, principal bairro turístico de Natal, a dinamização do mercado imobiliário desencadeou um processo de verticalização a partir de 2000. Conforme estudo desenvolvido por Costa (2013), entre 1995-2010 foram construídos 114 condomínios verticais no bairro sendo 42 residenciais, 30 destinados a serviços (hotéis e comércio) e 42 na categoria *flat*. Segundo o estudo, os *flats* surgem a partir de 2000, coincidindo, portanto, com a chegada dos turistas estrangeiros que justamente procuram imóveis com tais características, isto é, com dimensões menores do que usualmente se verificava no mercado local. Silva; Sobrinha; Clementino (2006), analisando a relação entre a dinâmica imobiliária e o turismo em Ponta Negra, observam que “O mercado imobiliário atrelou ao seu produto a paisagem como um ativo imobiliário, ampliando o alcance da demanda também para um público estrangeiro”. A procura por imóveis no bairro de Ponta Negra ocasionou a elevação do preço dos imóveis, de modo que o M2 passou a ser um dos mais caros do Nordeste.

DINAMIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CONFLITOS SOCIOESPACIAIS

O incremento do mercado imobiliário proporcionou a valorização dos imóveis em várias localidades do Polo Costa das Dunas. No ano de 2005, no auge do “boom” imobiliário, foi noticiado por um jornal local (Tribuna do Norte) que em Ponta Negra, principal bairro turístico de Natal, o metro quadrado de um terreno foi comercializado em 1993 por US\$50,00 e em 2005 por US\$2.500,00. Nesta mesma direção, o trabalho desenvolvido por Oliveira (2014) constatou expressivo aumento dos valores imobiliários em Tibau do Sul ao longo da década passada. A título de exemplificação, neste trabalho é relatado que entre 2001-2009 um mesmo terreno passa por três transações, apresentando no período uma valorização de 4.400% entre a primeira e a última venda. Andrade (2015) analisando a dinâmica imobiliária na comunidade quilombola, também localizada em Tibau do Sul, também ressalta o processo de valorização do solo verificado localmente.

Na pesquisa efetuada encontramos situações onde se manifesta significativa valorização dos imóveis comercializados. Na praia de Zumbi, em Rio do Fogo, entre 2004 e 2006 ocorrem duas transações de um mesmo terreno, apresentando uma valorização de 233%

em apenas dois anos. Já em Maxaranguape, no ano de 2001, um sueco compra um chalé em condomínio fechado por R\$ 73.500,00 e, no ano seguinte, um chalé idêntico e na mesma localização é vendido para um norueguês por R\$ 333.000,00. Este processo de inflação do mercado imobiliário desencadeia uma série de conflitos sócioespaciais ao longo do litoral e de modo mais intenso nas três principais destinações turísticas: Natal, Tibau do Sul e São Miguel do Gostoso. A seguir serão destacadas três formas distintas pelas quais se manifestam tais conflitos:

- **Natal/Ponta Negra:** a intensa especulação imobiliária vivenciada em Ponta Negra na primeira metade da década passada desencadeou o surgimento do Movimento SOS Ponta Negra, uma ONG que congrega grupos de natureza diversa. As pessoas que formaram o movimento se incomodaram com a enorme verticalização do principal bairro turístico de Natal. O evento que possibilitou a emergência desta organização foi o início da construção de uma das cinco edificações previstas que poderiam comprometer a vista de um dos ícones da cidade: o Morro do Careca. O impacto visual que tais empreendimentos poderiam ocasionar, comprometendo uma paisagem bastante estimada pelos moradores de Natal, acabou acarretando a emergência de um movimento que conseguiu impedir o empreendimento que afrontou os interesses da população local.
- **Tibau do Sul/Sibaúma:** até os anos de 1980, uma comunidade quilombola residente no distrito de Sibaúma mantinha uma gestão coletiva da terra. A partir da dinamização do mercado imobiliário propiciado pela expansão do turismo e das segundas residências, passa a ter problemas para demarcar, regularizar e certificar as terras comunitárias, conforme orientação do Plano de Etnodesenvolvimento implementado pelo governo federal naquela ocasião. A comunidade, segundo Andrade (2015), “se assumem como remanescentes de quilombolas, mas, por outro lado, não aceitam a titulação de suas terras, uma vez que acreditam que o crescimento da comunidade só pode se concretizar a partir dos empreendimentos turísticos, de investidores externos”. Esta situação divide a comunidade, a favor e contra a delimitação das terras, e cria dificuldades para sua sobrevivência enquanto uma comunidade quilombola, uma vez que suas terras tem sido alvo de especulação.
- **São Miguel do Gostoso/Touros:** a emancipação política de São Miguel do Gostoso ocorreu em 1993 a partir do desmembramento de Touros. Na demarcação dos limites territoriais do novo município ocorreu um equívoco que naquele momento passou

despercebido. Na medida em que ocorreu o incremento do mercado imobiliário através da compra de terras por estrangeiros a partir de 2000, este equívoco emergiu como um problema e os limites anteriores estabelecidos passaram a ser questionados por Touros que reivindicava cerca de 40% do território atual de S. M do Gostoso, englobando suas áreas de maior expressão turística. Constantemente era noticiado nos jornais locais algumas dificuldades e conflitos que os dois municípios vivenciavam decorrentes da manutenção dos prédios públicos em áreas em disputa, duplicidade na cobrança de impostos, repasse do Fundo de Participação do Município (FPM) pelo governo federal, além da questão de pertencimento e identitária posta pela população de São Miguel do Gostoso. Claramente foi estabelecido um conflito de natureza territorial decorrente da valorização das terras que passam a ser alvo de especulação. Na medida em que S. M. do Gostoso se firma como destinação turística e aumenta a procura por imóveis no município, a municipalidade de Touros reclamava seus direitos decorrentes dos limites previamente estabelecidos de forma equivocada. Após a tramitação de um longo projeto de regularização desta questão tramitando nas instituições públicas do Estado do Rio Grande do Norte envolvendo a Secretária de Estado de Assuntos Fundiários e Apoio à Reforma Agrária (SEARA), Câmara dos Deputados, bem como o Instituto de Geografia e Estatística, um órgão do governo federal, o impasse foi solucionado no mês de dezembro de 2017, quando foi fechado um acordo entre as duas municipalidades definindo os novos limites entre os dois municípios.

CONCLUSÃO

Os novos fixos e fluxos implantados por meio das atividades de turismo e lazer redefinam a participação do litoral potiguar na divisão territorial do trabalho no contexto da globalização. Tais atividades contribuíram para atração de investimentos imobiliários e de uma demanda internacional procedente do mediterrâneo europeu, mas também de outras localidades da Europa, Ásia e continente Americano.

Os três casos abordados neste estudo indicam que processos globais têm desencadeados conflitos de ordem local, particularmente quando tais processos estão vinculados ao mercado imobiliário e que afetam diretamente o espaço de vida das populações que se encontram nas localidades onde estas verticalidades (SANTOS, 2006) se manifestam.

Evidencia também que as distintas formas de uso e ocupação do solo e os diferentes significados que este uso possibilita (valor de uso e valor de troca) podem gerar sérios conflitos sócioespaciais.

O *boom* imobiliário frequentemente associado ao turismo desencadeou algumas dificuldades ao longo do litoral potiguar, conforme foi relatado no presente estudo. Importa ressaltar ainda que tais conflitos podem desagregar comunidades (caso da comunidade quilombola de Sibaúma), mas também aproximar pessoas (caso do movimento “SOS Ponta Negra” em Natal) com um objetivo comum de manter os interesses comunitários acima dos interesses do mercado imobiliário, assumindo formas de resistências frente aos interesses hegemônicos ditados pelo mercado. O conflito territorial em S. Miguel do Gostoso foi alvo de muitos debates e de difícil resolução, evidenciando como os interesses do mercado se sobrepõem às questões identitárias e de pertencimento.

BIBLIOGRAFIA

ANDRADE, V.C T. (2015): “A questão fundiária da comunidade de Sibaúma /RN”. **Mercator**, Fortaleza, v. 14, n. 1, p. 61-76, jan./abr.

ALEDO, A.; MÁZÓN, T.; MANTECÓN, A. (2007): “La insostenibilidad del turismo residencial”. In: LAGUNAS, D. (Coord.). **Antropología y turismo: claves culturales y disciplinares**. México, D.F.: Plaza y Valdés, p. 185-208.

ASSIS, L. F. (2012): “Entre o turismo e o imobiliário: velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da multiterritorialidade - Camocim/CE”. **Tese de doutorado**. USP, São Paulo.

BENSON, M.; O'REILLY, K. (eds.) (2009): **Lifestyle Migration. Expectations, Aspirations and Experiences**. Farnham: Ashgate.

COSTA, A. A. (2013): “O crescimento urbano do bairro de Ponta Negra em Natal: uma análise socioespacial da verticalização em flat”. COSTA, A. A.; LOCATEL, C. D. (Orgs.) **Repensando o território e a cidadania**. Desafios da Geografia no Rio Grande do Norte. Natal: EDURFN.

CRUZ, R. C. A. (2009): “Los nuevos escenarios del turismo residencial em Brasil: un analisis critico”. In MAZÓN, T.; HUERTE, R. A. (Eds.). **Turismo, urbanización y estilos de vida**. Las nuevas formas de movilidad residencial. Barcelona.

DANTAS, E. W. C.; PEREIRA, A. Q. (2010): “Reflexões sobre a vilegiatura marítima nos trópicos”. In E. W. C. Dantas, A. L. Ferreira, M. do L. M. Clementino (org.), **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital.

DANTAS, E. W. C. (2013): “Metropolização turística em região monocultura industrializada”. **Mercator**, Vol 12, Número 2, p. 65-84.

DEMAJOROVIC, J. et al. “Complejos turísticos residenciales. Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordeste (Brasil) y su impacto socio-ambiental. In **Estudios y Perspectivas en Turismo**, Volumen 20, 2011, p. 772 – 796.

FONSECA, M. A. P.; LIMA, R. M. M. (2012): “Segunda residência: conceito, características e significados”. In FONSECA, M. A. P (Org.). **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: EDUFRN.

_____.; SILVA, K. de O. (2012): “ Origem e evolução das segundas residências no Polo Costa das Dunas/RN”. In: FONSECA, M. A. P. (Org.). **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: EDUFRN, 2012. p. 95-126.

_____.; SANTOS JUNIOR, OLIVEIRA, M. R. (2016): O. “Reestruturação produtiva, turismo e investimentos internacionais no litoral potiguar”. **Revista Formação**, n.23, volume 1, p. 158 – 176.

GONZÁLEZ, R.; MANTECÓN, A (2014). “Turismo y negocio inmobiliario: la crisis de un modelo de Desarrollo. Tres casos de estudio de Canada, Argentina y España”. **VI Congreso Latinoamericano de Investigación Turística**, Neuquén.

HALL, C. M.; MULLER, D. K. (2004): **Tourism, mobility and second homes**. Between elite landscape and common ground. Clevedon: Channel View Publications.

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

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

HUETE, R.; MANTECÓN, A.; MÁZÓN, T.(2008): “De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?” **Cuadernos de Turismo**, n. 22, p.101-121.

JANOSCHKA, M. (2011): Imaginarios del turismo residencial em Costa Rica. Negociaciones de pertinência y apropiación simbólica de espacios y lugares: uma reação conflitiva. In MAZÓN. T.; HUETE R.; MANTECÓN, A. **Construir uma nueva vida**. Los espacios del turismo y la migración residencial. Santander: Editorial Milrazones.

MANTECÓN, A.; HUETE, R.; MAZÓN, T.(2009) “Las urbanizaciones “europeas”. Una investigación sobre las nuevas sociedades duales en el mediterráneo”.

MATEU I LADÓ, J. (2003) “Turismo residencial y dispersión urbana em Mallorca (Illes Balears): um ensayo metodológico en el municipio de Pollença”. **Estudios Turísticos**, n. 155-156, p. 197-218.

MAZÓN, T.; HUETE, R.; MANTECÓN, A. (Eds.) (2009): “Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial”. Barcelona.

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

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. (2006) 4. ed. São Paulo: Edusp.

SILVA, A. F. C. (2010): 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.

_____; SOBRINHA, M. D. P.; CLEMENTINO, M. L. M. (2006): “Novas tipologias habitacionais perante a expansão do capital imobiliário-turístico em Natal, RN”. **Cadernos MetrÓpole**, n. 16, pp. 141-162.

_____.; FERREIRA, Â. (2012): “Imobiliário-turístico no litoral nordestino: investimentos estrangeiros e impactos locais nas praias potiguaras”. In: FONSECA, M.A.P. (Org.). **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: EDUFRN, p. 127-156.

Recebido em Janeiro de 2018

Aprovado em Maio de 2018

Publicado em Julho de 2018