

# **A PRODUÇÃO DE RESIDÊNCIAS SECUNDÁRIAS NO LITORAL ORIENTAL POTIGUAR E O USO DO ESPAÇO PÚBLICO**

Kelson de Oliveira Silva  
Maria Aparecida Pontes da Fonseca  
Departamento de Geografia - UFRN

Resumo: O presente trabalho é parte de pesquisa desenvolvida no Programa de Pós – Graduação e Pesquisa em Geografia (UFRN) sobre a produção de residências secundárias e o uso do espaço público pelo capital imobiliário, ao longo do litoral Oriental potiguar. Sendo os apontamentos colocados, resultado de pesquisa bibliográfica e documental sobre residências secundárias e a definição conceitual de espaço público. A escolha do tema da pesquisa foi motivada a partir da observação do grande volume de capital nacional e estrangeiro (principalmente de origem européia), aplicados no setor imobiliário no litoral Oriental potiguar. Investimentos estes destinados para produção imobiliária de domicílios turísticos de alto padrão, como condomínios fechados, resorts, chalés, complexos residenciais de luxo e outros tipos de alojamentos temporários que se caracterizam como uma residência secundária. O objetivo geral da pesquisa é analisar qual a relação da residência secundária com o espaço público, observando se a produção e o uso deste tipo de alojamento turístico têm desencadeado a apropriação dos espaços públicos em benefício do capital privado. Os procedimentos metodológicos da pesquisa foram levantamento e leitura da produção bibliográfica concernente ao tema enfocado; coleta de dados secundários junto ao Ministério do Turismo, IBGE, IDEMA/RN, SETUR/RN, SEBRAE/RN, e UFRN.

**Palavras Chaves: Espaço; Turismo; Residências secundárias; Espaço público.**

**Introdução:** Partindo-se do conhecimento de que, em todas as áreas coloniais americanas, o colonizador chegou inicialmente nas novas terras por via marítima, entende-se porque as zonas litorâneas foram as primeiras a conhecerem núcleos de povoamento (MORAES, 2007). No Brasil, no século XIX, os balneários motivaram a Família Real e as classes abastadas do Império ao uso das estações termais, surgindo as primeiras casas de veraneio.

Até aproximadamente 1850, quando se inicia a expansão do uso terapêutico dos banhos de mar, as praias eram utilizadas basicamente como depósitos de dejetos humanos, e para coleta de mariscos e pesca para os setores marginalizados da sociedade (DE JESUS, 1999). O litoral brasileiro foi povoado num padrão descontínuo, criando um verdadeiro arquipélago demográfico. Moraes (2007) aponta o fenômeno de residência secundária como fator de urbanização litorânea, pois ocorrem ao longo de toda costa brasileira.

A valorização do litoral brasileiro está associada ao automóvel e a produção de residências secundárias (LUCHIARI, 1998). A geógrafa Bertha Becker (1996)

coloca dois pontos como marcos para a compreensão da origem do turismo no Brasil, na década de 50: o reforço na valorização da cidade do Rio de Janeiro como pólo receptor turístico nacional e o surgimento do fenômeno turístico de residência secundária.

Na maioria dos estudos turísticos, a residência secundária é sempre citada como uma das modalidades de alojamento em grande expansão, seja no âmbito nacional ou internacional (VALENZUELA, 1998; TULIK, 2001; ASSIS, 2003). Sua forma de consolidação no espaço provoca modificações significativas, daí a necessidade de aprofundar metodologias de análise específicas sobre esta modalidade de alojamento.

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

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

A definição de residência secundária está associada ao turismo de fins de semana e de temporada de férias (ASSIS, 2003), normalmente está localizada próxima da área urbana, de propriedade particular, e cuja residência principal está situada em outro local (TULIK, 2001). Embora se reconheça a complexidade conceitual do termo residência secundária, Tulik define: “residência secundária, portanto, é um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente em outro lugar” (TULIK, 2001: 9). Na Ilha de Itamaracá, segundo avaliação feita por Assis (2003), os impactos de uma visitação massiva e do crescimento desordenado das residências secundárias sobre a faixa litorânea, resultou em implicações sociais e ambientais devido a sobrecarga dos ecossistemas naturais, dos serviços públicos de abastecimento d’água, esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos. O estudo pioneiro sobre residências secundária no litoral de Santos/SP, feito pela Professora Odete Seabra no final da década de 70, revela que após o “boom” imobiliário a cidade perde sua condição balneária, emergindo como centro de comércio e serviços.

Na União Européia a residência secundária ocupa importante espaço na economia dos países que o constitui. Em estudo sobre a distribuição de residências secundárias na Espanha, Fernández (2003) apresenta dado de 2001 onde estima-se que o parque imobiliário era de 170 milhões de residências, destas 10,5% consideradas de uso temporário, ou seja, residências secundárias. A Espanha, com 32%, lidera em primeiro lugar entre os países com maior percentual de residências secundárias. Portugal, Grécia e Itália ocupam o segundo, terceiro e quarto lugares no ranking de países com maiores índices desta modalidade de alojamento, 26,9%; 22,7% e 17,7 % respectivamente (FERNÁNDEZ, 2003). O México também tem número expressivo de residências

secundárias, segundo Nicolas (2005), o mercado mexicano tem mais de 600 mil casas de uso temporárias, em sua grande maioria de propriedade de turistas, o que representa 3% do total do parque imobiliário (NICOLAS, 2005). A residência secundária no México representa 7 % dos alojamentos locados por turistas estrangeiros, dado relevante, considerando o alto padrão do parque hoteleiro do país (NICOLAS, 2005). Em Portugal nas últimas décadas, a residência secundária tem aumentado a um ritmo de crescimento muito rápido (SAMPAIO, 2000). O turismo de veraneio apresenta localizações geográficas diversificadas, reforçando a ocupação dos territórios do litoral.

No Brasil, conforme Censo 2000, as residências secundárias eram em valores absolutos 2.685.701 domicílios, o que representava 5, 59% de todo parque imobiliário do país, conforme Tabela 1:

**Tabela 1**

Distribuição de residências secundárias no Brasil, por região (2000)

| Brasil/Macrorregiões | Número absoluto | Número relativo |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Brasil               | 2.685.701       | 100,00          |
| Sudeste              | 1.355.698       | 50,50           |
| Nordeste             | 552.198         | 20,56           |
| Sul                  | 511.525         | 19,04           |
| Centro-Oeste         | 142.594         | 5,30            |
| Norte                | 123.686         | 4,60            |

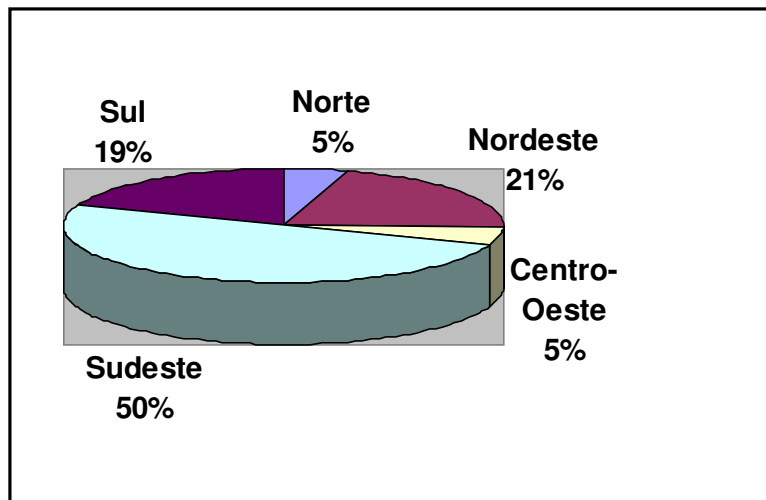
Fonte: BRASIL, IBGE. Censo 2000 (CRUZ, 2007).

Organização: Kelson O.Silva

Os dados do IBGE (2000), organizados no Gráfico 1, mostram a concentração espacial de residências secundárias nas regiões mais populosas e economicamente mais dinâmicas do Brasil, regiões Sudeste e Sul, que juntas reúnem 69, 54% dos 2.685.701 domicílios de uso ocasional.

**Gráfico 1**

Distribuição de residências secundárias no Brasil, por região (2000)



Fonte: BRASIL, IBGE. Censo 2000 (CRUZ, 2007).  
Organização: Kelson O.Silva

Segundo o Censo do IBGE 2000, as regiões Sul e Sudeste, concentram espacialmente 69,54% dos 2.685.701 domicílios considerados residências secundárias, conforme a Tabela 2. A dinâmica econômica destas duas regiões é um dos fatores para explicar esse dado, como também a rede rodoviária e o modo de vida dos grandes centros urbanos. A concentração populacional brasileira nestes estados é outro ponto considerado importante, como também o poder aquisitivo de sua população.

**Tabela 2**

Distribuição geográfica de residências secundárias, por estados litorâneos no Brasil (2000)

| Estados litorâneos  | Número absoluto | %      |
|---------------------|-----------------|--------|
| Brasil              | 2.685.701       | 100,00 |
| 1º São Paulo        | 706.975         | 26,32  |
| 2º Rio de Janeiro   | 293.449         | 10,92  |
| 3º Rio G. do Sul    | 232.115         | 8,64   |
| 4º Bahia            | 193.062         | 7,19   |
| 5º Santa Catarina   | 164.010         | 6,10   |
| 6º Paraná           | 115.400         | 4,29   |
| 7º Pernambuco       | 85.291          | 3,17   |
| 8º Espírito Santo   | 66.268          | 2,47   |
| 9º Pará             | 65.332          | 2,43   |
| 10º Ceará           | 64.620          | 2,40   |
| 11º Maranhão        | 41.552          | 1,55   |
| 12º Paraíba         | 38.583          | 1,43   |
| 13º PiauÍ           | 38.136          | 1,41   |
| 14º Rio G. do Norte | 33.321          | 1,24   |

|             |        |      |
|-------------|--------|------|
| 15° Sergipe | 31.034 | 1,15 |
| 16° Alagoas | 26.599 | 0,99 |
| 17° Amapá   | 3.202  | 0,12 |

Fonte: BRASIL, IBGE. Censo 2000 (CRUZ, 2007).

Organização: Kelson O. Silva

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

### **A produção da residência secundária no litoral Oriental potiguar**

Por Resolução de nº. 115/1908 da Intendência Municipal de Natal, Areia Preta foi escolhida a praia que melhor condições oferecia para os banhos de mar (MIRANDA, 1999), prática ainda muito ligada aos tratamentos hidrotermais. A partir de 1915, quando chegam os bondes, Areia Preta, deixa de ser uma praia de pescadores e aos poucos é transformada em praia de “veraneio”, visitada pelos poucos banhistas e moradores de residências secundárias.

#### **Figura 1**

Praia de Areia Preta – Década de 20/30



Foto: Dr. Manoel Dantas (NATAL, 2006)

A Resolução Municipal Nº 15, de 30 de novembro de 1901, criou a Cidade Nova, que compreendia os bairros de Tirol e Petrópolis e o urbanista Giacomo Palumbo, em 1929, deu continuidade ao projeto de urbanização da cidade (MIRANDA, 1999). Os bairros de Tirol e Petrópolis estavam fora da área urbana, distantes do centro comercial. As famílias de maior poder aquisitivo, possuíam um segundo domicílio, residência secundária, nestes dois novos bairros de Natal. Eram chácaras e sítios, freqüentados pelos seus proprietários apenas nos fins de semana. O Governador Alberto Maranhão possuía uma casa de férias onde atualmente funciona o Hospital Onofre Lopes, conforme afirma Miranda:

No cimo da colina, parte da propriedade Sítio do Jacob, o governador Alberto Maranhão contraiu uma casa de veraneio, depois vendida a Aurelino Medeiros, que cedeu ao Estado, onde hoje se encontra o Hospital Universitário Onofre Lopes, outrora Hospital Miguel Couto (MIRANDA, 1999: 65).

## **Figura 2**

Residência secundária do  
governador Alberto Maranhão - Década de 40



Fonte: MIRANDA, 1999

O fenômeno da residência secundária no Rio Grande do Norte ganha maior expressão no final da década de 70, quando o turismo no estado ainda era residual. As praias vizinhas a Natal, ao sul da capital já estavam sendo ocupadas no final desta década para o turismo de “veraneio” por proprietários de residências secundárias (LOPES JUNIOR, 2000). Inicialmente, segundo Pontes (1993) essa faixa do litoral potiguar era povoada por comunidades pesqueiras e artesãs. As pessoas não tinham a propriedade legal do terreno e repassavam a posse de pai para filho, ou era cedida pelo morador antigo para quem chegasse procurando fixar residência.

É a partir da segunda metade da década de 60 que começa o retalhamento e venda dos primeiros lotes em Parnamirim, segundo consta registro em cartório, datado de 1966. O processo de venda de terrenos na orla do município de Nísia Floresta teve início em 1977, com maior número de lotes localizados na Praia do Rio Doce (PONTES, 1993). As primeiras casas de veraneio foram construídas ao longo do litoral dos municípios de Parnamirim e Nísia Floresta, nas praias de Pirangi do Norte e do Sul, Búzios, Barra de Tabatinga, Camurupim, e Barreta, praias estas que eram freqüentadas para o turismo de final de semana ou em períodos de férias, principalmente por famílias de Natal, Parnamirim e Nísia Floresta.

Até o início da década de 80, o acesso viário para o litoral destes dois municípios era precário, sendo o acesso rodoviário feito por via carroçável. O DER/RN só começou a construção da RN-063 ligando Natal à Barra de Tabatinga em 1980, concluindo a obra apenas em 1985. A praia de Búzios só passou a contar com serviço de iluminação elétrica a partir de outubro de 1980 (PONTES, 1993). A ocupação se deu em lotes totalmente irregulares, sobre áreas de paleodunas, sem qualquer critério, o que resultou em um sério dano ao meio ambiente. Com o gradativo loteamento da faixa litorânea desses municípios, os antigos moradores passam a prestar serviços ligados a essas residências secundárias, como cuidar das casas no período da baixa estação e outros serviços domésticos. Surgem assim, segundo Pontes (1993) os primeiros pequenos comércios para atender as necessidades mais básicas, como também os primeiros prestadores de serviços informais tais como “pastoradores” de carro, etc.

### Primeira etapa: produção e consumo local

O fenômeno da residência secundária no estado só tornou-se expressivo com a execução de algumas obras de infra-estrutura no decorrer dos anos oitenta, através da implantação da rodovia Rota do Sol, que proporcionou melhores condições de acessibilidade às praias do litoral ao Sul da capital, para onde se dirigiam a produção de residências secundárias nesta primeira etapa.

As intervenções do poder público na construção de infra-estrutura básica nas praias do litoral Sul, iniciadas a partir da década de 70 (PONTES, 1993), foram determinantes para aumentar a demanda por veranistas interessados na construção de residências secundárias. Neste contexto, tanto a produção quanto o consumo das edificações destinadas à residência secundária ocorria localmente, ou seja, basicamente pelos potiguares. Conforme pesquisa de campo (PONTES, 1993) junto a população flutuante da zona costeira de Parnamirim e Nísia Floresta, realizada em maio de 1992, 50% dos entrevistados procedia de Natal; 42, 72% procedia de diversos lugares entre municípios e localidades do próprio Estado; a quantidade de estrangeiros encontrados foi bastante baixa, 3,63%, procedente do Uruguai.

**Tabela 3**

Rio Grande do Norte

Nº de residências secundárias nos municípios beneficiados pelo PRODETUR I - "Pólo Costa das Dunas" – 1991/2000

| Município               | Distância em relação à Natal (Km) | Nº. Res. sec. (1991) | Nº Res. sec. (2000) | Crescimento |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------|-------------|
| Pedra Grande            | 125                               | 86                   | 219                 | 154,6%      |
| * São Miguel de Touros  | 95                                | -                    | 131                 | -           |
| Touros                  | 87                                | 480                  | 725                 | 51%         |
| Rio do Fogo             | 81                                | -                    | 471                 | -           |
| Maxaranguape            | 54                                | 841                  | 980                 | 16,5%       |
| Ceará-mirim             | 28                                | 579                  | 910                 | 57,1%       |
| Extremoz                | 16                                | 1223                 | 2471                | 102%        |
| Natal                   | -                                 | 1452                 | 2780                | 91,4%       |
| Sen. Georgino Avelino   | 50                                | 7                    | 35                  | 400%        |
| Tibau do Sul            | 72                                | 168                  | 243                 | 44,6%       |
| Baía Formosa            | 90                                | 216                  | 229                 | 6%          |
| Canguaretama            | 67                                | 209                  | 332                 | 58,8%       |
| Ares                    | 58                                | 21                   | 80                  | 280,9%      |
| Nísia Floresta          | 35                                | 2016                 | 3442                | 70,7%       |
| Parnamirim              | 12                                | 887                  | 1823                | 105%        |
| São Gonçalo do Amarante | 11                                | 197                  | 503                 | 155%        |
| Total                   | -                                 | 8382                 | 15374               | 83,4%       |

Fonte: Sinopse preliminar Censos 1991 e 2000, e PRODETUR (BNB).

\*Município não havia sido emancipado em 1991.

Sigla: Nº. Res. sec. (Número de Residências secundárias).



Observando a Tabela 3, organizada a partir da Sinopse preliminar dos Censos de 1991 a 2000, é possível observar a evolução de 83,4% das residências secundárias no Estado. Esse fato pode estar associado aos investimentos na melhoria dos acessos para as praias do litoral ao Sul de Natal, primeiro e a partir da construção da Rota do Sol (063/RN), considerando a forte relação entre residência secundária e acessibilidade rodoviária. O PRODETUR/RN I realizou obras de melhoria na infraestrutura urbana, como vias de acesso rodoviário, urbanização turística de praias de maior circulação de visitantes, ampliação do aeroporto Augusto Severo, conservação do patrimônio Histórico e cultural do Estado, entre outros.

Todos os dezesseis municípios pesquisados na Sinopse Preliminar de 1991 e 2000 apresentaram crescimento de residências secundárias. Entre os seis municípios com maior desempenho percentual, cinco são da Região Metropolitana de Natal: Natal, Extremoz, Nísia Floresta, Parnamirim e Ceará-Mirim. O município de Nísia Floresta foi onde estava concentrado maior número de residências secundárias no Estado. Eram no ano de 1991, 2.016 residências de uso temporário, e em 2000 passaram para 3.442, apresentando uma evolução de 170% no curso de apenas 9 nove anos. É importante considerar que o litoral de Nísia Floresta abrange administrativamente as praias de maior procura por veranista no Estado, como Búzios, Barra de Tabatinga e Cotovelo, praias essas de ocupação iniciada ainda na década de 60.

### **Segunda etapa: produção e consumo internacional**

Com a emergência do processo de internacionalização do turismo potiguar a partir da implementação da primeira fase do Programa de Desenvolvimento para o Turismo no Rio Grande do Norte (PRODETUR/RN I) o fenômeno da residência secundária vem assumindo nova expressão no Estado, com características distintas da fase precedente.

Atualmente podemos observar significativas mudanças, dentre as quais podemos ressaltar:

- Os investimentos envolvem grandes volumes de capitais internacionais, nacionais e/ou associados;
- Tanto os produtores quanto à demanda dos bens produzidos são eminentemente procedentes do exterior (europeus);
- Ocorre uma maior diversificação das tipologias dos investimentos destinados à residência secundária;
- Os investimentos localizam-se prioritariamente em Natal e no litoral ao Norte de Natal.

A quantidade de investimentos estrangeiros no Rio Grande do Norte em 2006 foi de R\$ 46.495.778,53 (FONSECA, 2007), superando setores tradicionais da economia potiguar como o de alimentos e bebidas, agricultura, indústria e de equipamentos elétricos e hospitalares.

**Tabela 4**

Rio Grande do Norte - 2004/2006  
Quant. investimentos estrangeiros (em dólares americanos)

| Setores                      | 2004                 | 2005                 | Até julho de 2006    |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Alimentos e bebidas          | 2.158.790,14         | 533.498,38           | 7348860,32           |
| Agrícola                     | 880.480,00           | 12.090.185,01        | 10136180             |
| Industrial                   | 1.985.724,10         | 602.350,51           | 0                    |
| <b>Turismo e imobiliário</b> | <b>24.235.327,45</b> | <b>33.298.538,00</b> | <b>46.495.778,53</b> |
| Eq. Elétrico e hospitalares  | 2.225.590,28         | 2.359.104,47         | 539.006,62           |
| Outros                       | 259.404,88           | 189.600,00           | 3813592,12           |
| Total                        | 31.745.316,85        | 49.073.276,37        | 68.333.417,59        |

Fonte: FONSECA; FERREIRA; SILVA (2006).

Nota: elaborado pela CEPLAN/UFRN – Plano de Desenvolvimento da RMN 2006. (FONSECA, 2007)

Destes investimentos 73,1% está concentrado no litoral Norte do Estado, entre os municípios de Rio do Fogo, Maxaranguape, Ceará - Mirim e Touros. Fonseca discute o turismo potiguar, definindo o panorama atual:

Com a chegada de capitais internacionais verifica-se que o turismo potiguar assume maior complexidade, uma vez que ocorre maior diversificação dos investimentos, aparecendo novas modalidades de investimentos, oriundos da associação do capital turístico ao capital imobiliário, tais como o condotel e investimentos que conjugam hotéis, pousadas e residências, produtos esses comercializados especialmente no mercado europeu. (FONSECA, 2007: 220)

A produção de residências secundárias de alto padrão, condomínios de luxo, resorts e complexos turísticos, têm se caracterizado como fenômeno recente no Estado Norte-Riograndense onde o capital estrangeiro tem tido maior participação na produção destas modalidades de alojamento de uso residencial para férias e lazer. São empreendedores europeus, interessados em construir complexos turísticos definidos e distribuídos, segundo análise de Fonseca em sete tipos de investimentos, divididos nos seguimentos: Meios de Hospedagem e Residências; Meios de Hospedagem, Residências e Golfe; Residência e Golfe; Residências; Meios de Hospedagem; Condotel; Complexo Turístico (FONSECA, 2007). Nesta nova fase do turismo Norte-Riograndense, o capital internacional assume papel propulsor, com investimentos destinados principalmente, a uma nova oferta de serviços extra-hoteleiros combinando residências secundárias; complexos esportivos e de lazer, com características européias, acessíveis financeiramente a uma classe social de alto poder aquisitivo.

Entre outros empreendimentos previstos para o Estado, o grupo espanhol Nicolás Mateos, empresa do ramo imobiliário, está construindo no litoral do município de Touros/RN, o complexo residencial hoteleiro Lagoa do Coelho Resorts, com 12.827 chalés de alto padrão de luxo. O Lagoa do Coelho Resorts é um dos sete grandes empreendimentos turísticos previstos para serem construídos no litoral do município de Touros.

Até o fim de 2008, o Grupo Nicolás Mateos previa concluir a primeira etapa das obras disponibilizando 2.640 unidades. O Lagoa do Coelho Resorts terá ao término de sua construção, 4 centros comerciais com capacidade para acomodar 300 estabelecimentos, 1 auditório com teatro para 1.800 pessoas, spa e balneário, clínica médica/estética, e odontológica, um centro desportivo e de lazer com parque aquático, academia de musculação, quadra de futebol de salão, quadra de tênis, patins, yoga, paredão para escaladas, equitação, tiro com arco, 1 campo de golfe, marina, heliporto, e 1 hotel de luxo com 20.800 m<sup>2</sup>. A Figura 3 mostra a dimensão do empreendimento:

**Figura 3**

Lagoa Coelho Resorts – Touros/RN



Fotografia computadorizada (ilustração publicitária)

Fonte: [www.gruponicolasmateos.com](http://www.gruponicolasmateos.com) Acesso: 02.06.07

A propriedade da terra por grupos estrangeiros pode gerar sérias repercussões de efeitos negativos em razão das diferenças culturais entre o turista e o morador local. Para Tulik (1998) a exploração massiva do turismo residencial e ou rural, pode, em curto prazo esgotar os potenciais turísticos do lugar, sendo necessário a intervenção do poder público no gerenciamento do turismo da região.

As diferenças culturais, como também de idioma e poder aquisitivo, podem resultar em conflitos e choques de valores, devido à distinção entre os diferentes grupos de moradores, local e estrangeiro.

O crescente interesse de estrangeiros adquirindo uma residência secundária no Rio Grande do Norte tem merecido a atenção de pesquisadores de diversas áreas,

entre outros, destacam-se: geógrafos; turismólogos; urbanistas; economistas e sociólogos. O volume de recursos privados com destino a produção ou compra de casas de uso temporário é um fenômeno bastante expressivo, movimentando grande soma de dinheiro.

No estado, a residência secundária tem sido especulada como nova alternativa econômica para os grandes empreendedores do ramo imobiliário. A produção ou compra de casas de “veraneio” é um fenômeno recente e que vem gerando dívidas significativas para os cofres públicos. Os investimentos estrangeiros se concentram nos setores hoteleiro, turístico e imobiliário. O avanço do turismo residencial, com o crescente interesse principalmente europeu por residências no Nordeste brasileiro, gerou a especialização de empresas do setor imobiliário e da construção civil local, com o intuito de atender a clientela estrangeira.

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

### **Espaço público e capital privado**

Ao longo da história o espaço público urbano desempenhou um papel fundamental na qualidade e estruturação na vida da cidade, como instrumento de representação institucional e reprodução social. Funcionando como suporte da atividade pública, as suas características determinaram a especificidade da interação social de cada sociedade, e como tal influenciou de maneira determinante a formação da sua consciência coletiva. O século XX paradoxalmente representou por um lado a articulação teórica da defesa da sua importância com o aparecimento de disciplinas voltadas para o planejamento urbano como reação às disfuncionalidades do espaço público.

A privatização de áreas de uso coletivo, pelas atividades de consumo e reprodução econômica, gradualmente transformou os espaços públicos em privados (centros comerciais, infra-estruturas de transporte, espaços de entretenimento, habitação, etc.).

Dois autores são fundamentais para análise do conceito de espaço público: Hannah Arendt e Richard Sennett. Serpa (SERPA, 2007) considera Hannah Arendt e Jürgen Habermas como os “filósofos do espaço público”. Para Serpa, na obra de Arendt, o espaço público aparece como lugar da ação política e da expressão de modos de subjetivação não identitários, em contraponto aos territórios familiares e de identificação comunitária. Em relação à Habermas, Serpa (2007) afirma que o espaço público aparece como o lugar por excelência do agir comunicacional, constituído da controvérsia democrática e do uso livre e público da razão.

Os espaços públicos devem atender aos mais variados anseios do povo, satisfazendo as expectativas do morar, do lazer, da ação política, do habitar a cidade com qualidade de vida, sendo, portanto, considerado e definido como área de uso

comum e posse coletiva, pertencente ao poder público sendo por ele gerenciado e fiscalizado. A rua é considerada o espaço público por excelência. Daí a importância dos órgãos municipais no cumprimento do ordenamento territorial, evitando a apropriação privada de áreas destinadas ao uso coletivo. O plano diretor de cada município deve definir quais áreas da cidade serão destinadas ao domínio do público, como praças, canteiros, vias de acesso, ruas, jardins, áreas verdes, áreas de drenagem pluvial, espaços destinados ao lazer e recreação.

A idéia de que as cidades possuem uma esfera pública pertencente e usada pela coletividade e uma esfera privada, cuja posse e manutenção respondem aos interesses de um ou mais indivíduos específicos, é bastante antiga, mas virá a se definir plenamente nas últimas décadas com o ordenamento político e planejado das cidades. Os espaços públicos livres podem se definir como espaços de circulação, como ruas, praças, espaços de lazer e recreação, [parques urbano](#) e de preservação ambiental. Nestes locais, o [direito de ir e vir](#) é total.

Existem ainda os espaços que, ainda que possuam uma certa restrição ao acesso e à circulação, pertencem à esfera do público, portanto, nestes espaços a presença do privado deve ser teoricamente controlada e, até mesmo, evitado. São, em geral, os edifícios e equipamentos públicos, como instituições de ensino, hospitais, centros de cultura etc.

Após o final da década de 1950 o processo de ocupação da orla brasileira começa a se intensificar, provocando mudanças significativas com o crescente interesse pela aquisição de uma residência secundária na praia. No Brasil esse hábito de morar a beira mar tem relações com a industrialização econômica (MORAES, 2007) e a posse privada do automóvel.

A falta de um plano de ocupação e ordenamento territorial das cidades nas décadas anteriores, favoreceu a produção e ocupação desordenada de residências secundárias ao longo do litoral brasileiro, acarretando sérios problemas espaciais com repercussões negativas para os municípios. Áreas destinadas para uso coletivo são apropriadas beneficiando interesses privados. Como consequência da negligência do estado no gerenciamento desses espaços públicos, temos: ruas estreitas, tortuosas, sem saída, ou que simplesmente deixaram de existir; calçadas tomadas como extensão de residências privadas; canteiros, jardins e praças são indevidamente transformadas em propriedade de uso particular; áreas destinadas para drenagem pluvial são loteadas sem controle dos gestores municipais; entre outros problemas.

O plano diretor tem como finalidade ordenar a forma de ocupação das cidades. As políticas de gerenciamento e ordenamento dos municípios devem atender as necessidades e interesses da coletividade, promovendo o exercício da cidadania, garantindo a todos o direito aos espaços públicos. Todo este conjunto de princípios gerou nas últimas décadas uma grande valorização da rua como espaço público essencial às cidades.

A definição clara do limite entre os espaços públicos e privados, perdeu-se em vários momentos ao longo da história. As cidades européias medievais, por exemplo, foram construídas através de uma constante apropriação da terra pública, dando origem desordenada das ruas, normalmente estreitas e insalubres. O espaço público, entendido como espaço de livre circulação e acessibilidade, está em

permanente transformação submetido aos interesses dos gestores políticos promotores diretos do espaço.

As condições de habitabilidade de uma população, estão diretamente ligadas a forma de ocupação do solo urbano. Essa concepção é de certa forma o motivo fundamental que tem levado os municípios a buscarem estabelecer um controle no ordenamento e modo de ocupação residencial, comercial e industrial de seus territórios. O plano diretor, é, portanto, o instrumento jurídico regulador com condições de implementar essa nova política urbana do habitar a cidade.

Na cidade contemporânea o parque público, uma das instâncias do coletivo, é segundo Serpa (2007) um meio de controle social, instrumento para multiplicar o consumo e valorizar o solo urbano nos locais onde são criados. É fundamental analisar como o estado tem visto o espaço público, “lugar por excelência do agir comunicacional...e do uso livre e público da razão”, segundo a definição de Habermas (SERPA, 2007), analisando a estreita relação entre estado e capital na produção do espaço.

A produção de residências secundárias ao longo do litoral Oriental potiguar, principalmente em sua porção ao Norte da capital, levanta questões oportunas sobre a cidadania da população residente, quanto seu direito de livre uso aos espaços públicos.

De acordo com o art. 22 da Lei nº 6.766/79, a partir do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. Por isso há quem afirme que os chamados "condomínios fechados" não são legais, pois as vias de acesso e demais áreas não privativas deveriam ser abertas a todas as pessoas, moradoras ou não do condomínio, por serem propriedade pública de uso comum do povo.

A produção de residências secundárias também precisam de enquadramento para atender essas concepções do viver bem a cidade, por isso o poder público, gestor do espaço, papel de ordenador e fiscalizador das áreas escolhidas para a implantação destes domicílios de uso sazonal.

### **Considerações finais**

O crescente investimento de capitais estrangeiros no mercado imobiliário com destino a construção de residências secundárias no litoral do Rio Grande do Norte, carece ainda de estudos mais profundos sobre suas repercussões espaciais, tanto no âmbito local como nacional. Entre as dificuldades encontradas na pesquisa, destacam-se: escassa bibliografia sobre residências secundárias; falta de dados secundários atualizados e seguros; e, ausência de aportes teóricos e metodológicos específicos sobre residência secundária e espaço público.

A construção de grandes empreendimentos residenciais turísticos, considerados temporários em função de seu uso sazonal, tem efeitos espaciais e territoriais acarretando repercussões ambientais, econômicas, sociais e culturais em seu

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

Concluimos, portanto, que ainda não é possível apreender os impactos espaciais desta nova fase do turismo potiguar, inserido na dinâmica global do capital imobiliário. Mas, de qualquer forma é necessário colocar que as questões determinantes desta nova realidade do turismo potiguar têm como razão interesses de grupos hegemônicos nacionais que flexibilizam as fronteiras diplomáticas para atender as expectativas do mercado estrangeiro cada vez mais imponente diante dos interesses da população local.

A participação do Estado enquanto promotor e gestor do espaço público viabiliza e incentiva o capital na produção de novos territórios, provocando fortes repercussões espaciais como a “turistificação” de áreas preservadas ou de uso domiciliar em territórios com destinação ao lazer de massa. Sendo, portanto, a residência secundária, componente muito importante para a compreensão do ordenamento e uso do território onde estão implantadas.

## **REFERÊNCIAS:**

ASSIS, Lenilton Francisco de. **Turismo de segunda residência:** a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. Revista Território. Rio de Janeiro, ano VII, nº 11, 12 e 13. Set./out., 2003.

BECKER, Bertha Hoiffmann. **Levantamento e avaliação da política federal de turismo e seu impacto na região costeira.** Brasília: MMA, 1996.

BRASIL. **Lei nº 7.661**, de 16 de maio de 1988. Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências – PNGC.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 5.300**, de 07 de dezembro de 2004. Regulamenta o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.766**, de 19 de Dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Geografias do turismo:** de lugares a pseudo-lugares. São Paulo: Roca, 2007.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. **Cidades litorâneas marítimas tropicais: construção do final do século XX, fato no século XIX.** In: SILVA, José Borzacchiello da, et al; Panorama da Geografia brasileira 2. São Paulo: Annablume, 2006.

DE JESUS, Gilmar Mascarenhas. **Do espaço colonial ao espaço da modernidade: os esportes na vida urbana do Rio de Janeiro.** Scripta Nova-Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. n. 45 (7), 1 de agosto de 1999.

FERNÁNDEZ, Mercè Gili i. **Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio?** Scripta Nova-Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales. Vol. VII, n. 146 (052). 1 de agosto de 2003.

FONSECA, Maria Aparecida Pontes da. **Tendências atuais do turismo potiguar: a internacionalização e a interiorização.** In: NUNES, Elias et al; Dinâmica e gestão do território potiguar. Natal: EDUFRN, 2007.

LOPES JUNIOR, Edmilson. **A construção social da cidade do prazer: Natal.** Natal: EDUFRN, 2000.

LUCHIARI, Maria Tereza D.P. Urbanização turística: um novo nexos entre o lugar e o mundo. In: LIMA, Luiz Cruz (org.). **Da cidade ao campo: a diversidade do saber fazer turístico.** Fortaleza: UECE, 1998.

MIRANDA, João Maurício de. **Evolução Urbana de Natal em 400 anos, 1599-1999.** v. VII. Coleção Natal 400 anos. Natal: Governo do Estado do Rio Grande do Norte/Prefeitura de Natal, 1999.

MORAES, Antonio Carlos Robert. **Contribuições para gestão costeira do Brasil: elementos para a geografia do litoral brasileiro.** São Paulo: Annablume, 2007.

NATAL. **Natal Ontem e Hoje.** Natal: Prefeitura de Natal, Departamento de Informação Pesquisa e Estatística, 2006.

Disponível: <<[http://www.natal.rn.gov.br/semurb/nossa\\_cidade.php](http://www.natal.rn.gov.br/semurb/nossa_cidade.php)>>. Acesso em: 10/12/2008.

NICOLAS, Daniel Hiernaux. **La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano.** Scripta Nova-Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales. Vol. IX, núm. 194 (05), 1 de agosto de 2005.

PONTES, Beatriz Maria Soares. NÓBREGA JÚNIOR, Orgival. LIMA, de Juarez Antunes de. BRITO, Maria Taveira de. **Meio-ambiente e processo fundiário em conflito: Parnamirim e Nísia Floresta.** Natal: EDUFRN, 1993.



SAMPAIO, Joaquim. **Considerações sobre a residência secundária em Esposende.** Revista da Faculdade de Letras-Geografia I série, vol. XV/XVI, Porto, 1999-2000, pp. 131 – 143.

SERPA, Angelo. **O espaço público na cidade contemporânea.** São Paulo: Contexto, 2007.

TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada.** São Paulo: Roca, 2001.

\_\_\_\_\_. O espaço rural aberto à segunda residência. In: LIMA, Luiz Cruz (org). **Da cidade ao campo: a diversidade do saber-fazer turístico.** Fortaleza: UECE, 1998.

VALENZUELA, Manuel. **La residencia secundaria. Mito social y conflicto urbanístico em los espacios turísticos-recreativos.** Revista Urbanismo Coam, nº. 4, 1998.