

ORIGEM E EVOLUÇÃO DAS RESIDÊNCIAS SECUNDÁRIAS NO POLO COSTA DAS DUNAS/RN

Maria Aparecida Pontes da Fonseca
Departamento de Geografia/UFRN

Kelson de Oliveira Silva
Departamento de Geografia/UFRN

Resumo: Nas primeiras décadas do século XX, nos municípios que compõem atualmente o Polo Costa das Dunas, surgem as primeiras residências secundárias de propriedade da elite local, alcançando maior expressão espacial a partir dos anos de 1990. Considerando-se a relevância que esse fenômeno social assume na sociedade contemporânea, o objetivo desse trabalho é analisar a evolução dos DUO no PCD, identificando sua importância atual na produção e consumo do litoral. A metodologia utilizada consistiu de levantamento bibliográfico e documental, especialmente trabalhos que auxiliaram definir as etapas de expansão de residências secundárias e levantamento de dados sobre os domicílios de uso ocasional (DUO) nos censo do IBGE. Na primeira parte do artigo, apresentaremos o conceito de residência secundária ou de domicílio de uso ocasional, como é tratado pelo IBGE. Posteriormente, analisaremos o processo de expansão desses domicílios, procurando identificar suas etapas de crescimento e, finalmente, discutiremos a importância dessa prática social na produção do espaço litorâneo.

Palavras-Chave: Privatização do espaço público; Uso e ocupação do litoral; Poder público; Gestão do espaço.

1 Introdução

A expansão recente desses domicílios está vinculada a associação do capital imobiliário com os negócios turísticos, isto é, os empresários do setor imobiliário encontraram novas oportunidades de negócios nas destinações turísticas e desenvolveram produtos que conjugam alojamentos turísticos e residências secundárias. Se até o final do século XX a produção e consumo desses domicílios era de âmbito regional/estadual, na fase atual verifica-se a forte presença de investidores estrangeiros tanto na produção como no consumo desses bens imobiliários, cuja finalidade agora não é apenas o lazer e o descanso, mas também um negócio que visa buscar rentabilidade.

O crescimento do turismo e a proliferação dos domicílios destinados ao uso ocasional verificada nas últimas décadas tem ocasionado intenso processo de ocupação em vários municípios que compõem o PCD, desencadeando um processo de urbanização pulverizada e difusa por todo litoral oriental potiguar, decorrente do consumo do espaço para atividades de lazer. Considerando-se a relevância que esse fenômeno social assume na sociedade contemporânea, o objetivo desse trabalho é analisar a evolução dos domicílios de uso ocasional no Polo Costa das Dunas, identificando sua importância atual na produção e consumo do espaço litorâneo.

A metodologia utilizada na pesquisa consistiu na busca de uma bibliografia que já abordava essa temática, especialmente trabalhos que nos auxiliasse a definir as etapas de expansão do fenômeno segunda residência e no levantamento de dados sobre os domicílios de uso ocasional (DUO) nos censo do IBGE.

2 Alguns elementos conceituais sobre residências secundárias

No Brasil, a residência secundária ou segunda residência, termos esses mais comuns na literatura científica, é popularmente denominada de *õcasa de praiaõ*, *õcasa de veraneioõ*, *õbangaõlõõ*, *õcabanaõ*, *õchalõõ*, *õhãcaraõ*, *õquintaõ*, *õsítioõ*, *õcasa de campoõ*, *õranchoõ* (mais comum na Região Centro-Oeste do país), *õgranjaõ*, *õcasa de fazendaõ*, entre outros menos conhecidos¹. Estas denominações são comumente aplicadas às propriedades particulares utilizadas temporariamente, nos períodos de tempo livre, por pessoas que tem sua residência permanente em outro lugar.

O censo demográfico brasileiro de 1970 registra pela primeira vez, o que pode ser entendido como residência secundária, incluídas entre os *õdomicílios fechadosõ*, categoria essa adotada pelo IBGE (TULIK, 2001), e atribuída aos domicílios cujos proprietários não estavam presentes. Em 1980, o IBGE cria uma categoria específica para a residência secundária, denominada de *õdomicílio de uso ocasionalõ*, se diferenciando do chamado *õdomicílio fechadoõ*, no entanto, mantendo a condição de ser somente computado caso o imóvel estivesse fechado ou ausente seu proprietário.

A partir de 1991 as residências secundárias passam a ser contabilizada mesmo que na data do censo seus proprietários estivessem presentes (TULIK, 2001). Considerando-se que esse tipo de imóvel não se enquadra na categoria de *õdomicílio fechadoõ*, a criação na década de 1980 da categoria *õdomicílio de uso ocasionalõ*, representou um avanço metodológico na contabilização da residência secundária no Brasil, ressaltando-se que sua condição de uso é que definirá se esse imóvel é ou não uma residência secundária, independentemente da presença ou ausência de seu proprietário no momento do censo. Embora reconheça a complexidade conceitual do termo, para Tulik (2001) a residência secundária *õé um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente em outro lugarõ* (TULIK, 2001, p.10). Na definição de Tulik (2001), a segunda residência destina-se necessariamente ao descanso e ao lazer, ou seja, é definida pelo seu uso e finalidade.

3 Evolução das residências secundárias

Primeira fase (1830 - 1900)

Os primeiros domicílios de uso ocasional que se tem registro no Rio Grande do Norte datam dos anos trinta (século XIX), localizados nos arredores do núcleo urbano de Natal, nas áreas atualmente compreendidas pelos bairros das Quintas² e Barro Vermelho. Nessas áreas encontravam-se sítios, granjas, pequenos palacetes, considerados como residências secundárias em virtude do seu uso sazonal. Esta fase é compreendida pelo período de 1930 até aproximadamente 1990. (MIRANDA, 1999; CASCUDO, 2010). Tais domicílios eram construídos nas áreas rurais situadas no entorno de Natal por políticos, comerciantes bem sucedidos, funcionários públicos ocupados em cargos de status e produtores rurais, que dispunham de condições financeiras para a aquisição e manutenção de uma residência secundária.

¹ Em outros países, a residência secundária também assume diversas denominações. Na França: *residence secondair*, *maison de campagne*, *residence touristique*; em países de língua anglo-saxônica: *second home*, *vacation home*; na Espanha: *segunda casa*, *segundo hogar*, *casas vacacionales*; e na Itália: *seconda casa*.

² Como a própria designação indica, o bairro das Quintas era ocupado por quintas, isto, é pequenos lotes de terra.

Através da Resolução Municipal Nº 15, de 30 de dezembro de 1901, cria-se uma nova área de expansão urbana em Natal, denominado bairro Cidade Nova, compreendendo os atuais bairros de Petrópolis e Tirol. Era um bairro bem localizado e altamente arborizado, que logo se tornou destino preferido da elite local para a construção de residências secundárias, frequentadas nos finais de semanas e férias (DANTAS, 2003). Em relação a essas áreas Dantas (2003, p.43) observa que o logotipo tornar-se-ia destino obrigatório e preferido da elite local: primeiro para fins de semana esporádicos e depois, ao longo das décadas, como moradia fixa para as classes mais abastadas. Esses primeiros núcleos de residências secundárias (Quintas, Barro Vermelho, Petrópolis e Tirol) localizavam-se nas zonas rurais ou em zonas periféricas em relação ao núcleo urbano situadas em áreas mais interiores e, portanto, distantes do mar. Dessa forma, o surgimento das primeiras residências secundárias em Natal antecede a prática do banho de mar e o uso recreativo da praia, em um período que ainda não vigorava a concepção da praia como local de moradia e lazer.

Segunda fase (1900 - 1970)

A segunda fase de expansão é compreendida pelo período entre 1900 a 1970, quando se dissemina a prática do banho do mar entre os membros da sociedade natalense, primeiro por motivos medicinais e, posteriormente, por motivos relacionados ao lazer. Com a relevância social assumida pelas faixas litorâneas no decorrer das primeiras décadas do século XX inicia-se a proliferação das residências secundárias nas áreas de praia do município, surgindo um núcleo em Areia Preta / Praia do Meio (anos 10 - 20), posteriormente um núcleo na Redinha (anos 20 - 30) e finalmente em Ponta Negra (anos 50).

Em 1892 foi criada a Inspetoria de Hygiene Publica com a finalidade de resolver problemas relacionados à insalubridade da cidade, através de uma disciplina social e da criação de uma legislação e instrumentos repressores. Conforme Dantas (2003, p. 34), a atuação desse órgão público contribuiu para a proliferação do hábito do banho do mar, uma vez que essa prática era recomendada como tratamento medicinal. É importante observar que esse tipo de tratamento, baseado na talassoterapia, foi amplamente disseminado na Europa no decorrer do século XIX e, portanto, as autoridades públicas estaduais estavam atentas com as práticas medicinais verificadas nos centros mais avançados. A difusão do banho de mar como medida curativa, certamente ajudou na popularização do uso da praia como espaço de lazer, embora ainda tenha perdurado de forma predominante, por várias décadas, a concepção do mar enquanto recurso de subsistência. Conforme Boyer (2003), a partir do início do século XX e particularmente após I Guerra Mundial os americanos introduzem e difundem o hábito de frequentar as praias para a prática do lazer, da diversão e do bronzeamento, propiciando a descoberta de nosso corpo. Assim, somente a partir dos anos vinte do século passado, as praias do litoral potiguar começaram a ser frequentadas com a finalidade de lazer pelas camadas sociais mais favorecidas da cidade de Natal.

Areia Preta e Praia do Meio

A oficialização da praia de Areia Preta como balneário da cidade foi instituída pelo presidente da Intendência Municipal, Joaquim Manoel Teixeira de Moura, através da Resolução nº 115, de 18 de janeiro de 1908 (SOUZA, 2008). O motivo da escolha desse trecho do litoral natalense era por ser o que melhor condição apresentava para o uso do banho de mar (MIRANDA, 1999, p. 60). Essa medida contribuiu para acentuar a frequência de banhistas na orla de Natal, bem como para o surgimento nesta

localidade de residências secundárias construídas pela elite natalense, nas três primeiras décadas do século XX. As praias de Areia Preta, Praia do Meio e, posteriormente, da Redinha, até então frequentadas por pescadores e alguns poucos banhistas, passaram gradativamente a serem ocupadas por membros da sociedade potiguar, tornando-se os lugares de banhos salgados.

Segundo Miranda (1999), a praia de Areia Preta foi se tornando no local onde a população da cidade se encontrava nas festas, serenatas e nos períodos de carnaval, momentos em que a elite local se reunia em suas residências secundárias. No início do século XX, o acesso à praia de Areia Preta era feito por uma estrada precária (atual Ladeira do Sol), construída com pedras, que ligava o bairro de Petrópolis à orla marítima (SOUZA, 2008). Nesse período, as inovações técnicas facilitaram o acesso dos natalenses às praias da cidade. No ano de 1915, a Companhia de Bondes Ferro Carril, empresa responsável pela exploração dos bondes de Natal, prolongou seus trilhos até a praia de Areia Preta com uma parada em Petrópolis, contribuiu para intensificar a ocupação dessa praia por residências de uso ocasional.

Com a melhoria da acessibilidade verifica-se também a elevação do padrão das residências secundárias na praia de Areia Preta e a estadia de verão se torna mais concorrida pela população local para o desfrute das férias nas áreas litorâneas da cidade. A Praia do Meio começou a ser frequentada na mesma época da vizinha praia de Areia Preta (SOUZA, 2008). De acordo com Souza (2008), a primeira residência secundária construída na Praia do Meio, foi a do topógrafo Manuel Joaquim de Oliveira, em 1912. A casa ficava entre a antiga praia dos Morcegos (em virtude da presença de morcegos habitando os buracos escavados em uma falésia, não mais existente) e Areia Preta.

Nas primeiras décadas do século XX, a praia de Areia Preta já possuía significativa quantidade de residências secundárias de propriedade da elite natalense que, se apropriando da faixa costeira, no sopé das dunas, transformaram esse trecho do litoral em reduto dos veranistas locais. A construção das avenidas Getúlio Vargas, Café Filho, e Nilo Peçanha como também outras que subiam a falésia, constituíram-se na estrutura viária que incorporou a praia como área de lazer à dinâmica urbana de Natal (FURTADO, 2008). Embora o núcleo central da cidade estivesse bem próximo do litoral, somente depois da construção dessas vias de acesso, gradativa e efetivamente a população natalense passou a frequentar essas praias. Desse modo, de acordo com Furtado (2008), a incorporação da praia na vida urbana de Natal se deu através de Petrópolis e Tirol, bairros dotados com infraestrutura de pavimentação, eletricidade pública, transporte coletivo e com boa arborização, o que os tornavam aprazíveis à ocupação da elite natalense.

Redinha

No decorrer das décadas de 1920 e 1930, surge um segundo núcleo de residências de uso ocasional na praia da Redinha, localizada na zona norte do município. Segundo Souza (2008, p. 772), o Dr. Francisco Xavier Pereira de Brito, foi possivelmente, o primeiro a construir uma residência secundária na localidade, cercada varandas, onde se realizava festas que duravam vários dias. Conforme Marinho (2008), em novembro de 1924, o Sr. Plínio Saraiva, veranista da Redinha, instalou um motor de energia elétrica, que passou a prover energia a sua residência secundária e a mais duas outras, de propriedade do Dr. Mario Lyra e Francisco de Albuquerque. Souza (2008), afirma que com o apoio dos veranistas foi construído um novo clube social na praia da Redinha, sobre os escombros do antigo, sendo inaugurado em 1944. Neste mesmo ano, o prefeito de Natal, Dr. José Augusto Varela, inaugurou o Mercado Público da Redinha.

De 1959 a 1968 a luz elétrica disponível para algumas residências secundárias na Redinha era fornecida por um gerador a diesel, obra executada pelo prefeito Djalma Maranhão. A instalação de energia elétrica foi completada somente em dezembro de 1968, na gestão do então prefeito Agnelo Alves.

A abertura da Estrada da Redinha (atual Avenida João Medeiros Filho) começou na gestão do prefeito Dr. Creso Bezerra, em junho de 1952, mas por falta de recursos ficou suspensa até o momento em que o veranista Humberto Teixeira, por conta própria, recomeçou as obras, levando a mencionada estrada de barro até a povoação da Redinha. De acordo com Souza (2008), em novembro de 1954, a citada estrada já era utilizada pelos veranistas. No governo Tarcísio Maia, em 1978, o bairro foi abastecido com água encanada. No ano seguinte, o prefeito José Agripino Maia inaugurou o prédio onde funcionou o posto de serviços telefônicos, integrando a Redinha ao sistema de comunicação telefônica.

Esses investimentos em infraestrutura favoreceram a transformação gradativa da Redinha em praia de residências secundárias para permanentes, embora ainda hoje existam alguns domicílios, principalmente localizados na Redinha Nova, usados como residências secundárias pela população da Grande Natal, caracterizados por serem domicílios de médio e baixo padrão construtivo e arquitetônico, com algumas poucas exceções.

Ponta Negra

Entre os anos de 1950 e 1970 a praia de Ponta Negra emerge como o terceiro núcleo de residências secundárias na faixa litorânea de Natal. Nesse período, a antiga Vila de Ponta Negra começou a se consolidar como reduto de lazer e descanso para férias anuais, fins de semana e feriados, redirecionando o fluxo da produção desses domicílios para a zona sul do município. A primeira estrada carroçável ligando a Vila de Ponta Negra ao núcleo urbano de Natal é a antiga estrada de Ponta Negra que foi construída em 1923, pelo farmacêutico e Intendente de Natal, Joaquim Ignácio Torres, sendo reaberta em 1936, pelo então prefeito Gentil Ferreira de Souza (SILVA, 2003; NEVEROVSKY, 2005). Até então, a localidade vivia isolada, subsistindo basicamente da pesca e da agricultura.

Na década de 1940, com a construção da Base Militar em Parnamirim, na II Guerra Mundial, os soldados norte-americanos passaram a frequentar a praia de Ponta Negra para tomar banhos de mar e a prática do lazer, estimulando novos hábitos na vida cotidiana da população local. A partir de então, essa praia se converteu em mais um núcleo de descanso e lazer para os potiguares estimulando a expansão de residências secundárias (LOPES JUNIOR, 2000). De acordo com Silva (2006), muitas pessoas apossaram-se de lotes à beira mar para construção de residências secundárias, introduzindo novos hábitos e costumes ao povoado da Vila de Ponta Negra, que, diferentemente de áreas praianas relatadas anteriormente, era habitada por pescadores e pequenos agricultores. As residências secundárias, construídas a partir da década de 1950 ao longo da faixa de praia, contrastava com a vida rural que prevalecia na Vila de Ponta Negra.

Até o final dos anos sessenta, devido ao relativo isolamento de Ponta Negra em relação à tessitura urbana de Natal, predominava na paisagem dessa praia os domicílios de temporada. Entretanto, a partir dos anos setenta, com a implantação dos conjuntos habitacionais Ponta Negra e Alagamar, bem como a melhoria da acessibilidade proporcionada pela construção da Avenida Engenheiro Roberto Freire é a estrada de

Ponta Negra ó interligando esse bairro às demais áreas da cidade, alguns investimentos privados foram atraídos para a Zona Sul da cidade.

O processo de ocupação dessa área foi intensificado a partir da segunda metade dos anos 80 com a inauguração do megaprojeto turístico Parque das Dunas/Via Costeira, que ligou Areia Preta à zona sul de Natal. A construção dessa via estruturante favoreceu a expansão do turismo, desencadeando o início da refuncionalização turística do bairro de Ponta Negra. Tal processo se consolida a partir dos anos 90 com os investimentos propiciados pelo PRODETUR/RN I, dotando o bairro de melhores equipamentos e infraestrutura urbana. Com a chegada de investimentos turísticos verifica-se mudanças na forma e no conteúdo do bairro de Ponta Negra, de modo que as antigas casas de veraneio foram substituídas para brigar hotéis, pousadas, restaurantes, bares, comércio, pequenos shoppings centers, e serviços, inclusive bancários. Na Vila, o turismo adentrou em cheio e requalificou a área, tornando-a o espaço síntese de todos os processos hoje vivenciados por Ponta Negra (CLEMENTINO; SILVA; SOBRINHA, 2006).

Os investimentos turísticos públicos e privados promoveram intensa valorização e especulação imobiliária no bairro, cujo ápice ocorreu por volta de 2006/2007 com a internacionalização dos investimentos turísticos/ imobiliários (FERREIRA; SILVA, 2008). Nesse contexto, o bairro de Ponta Negra volta a ser um local procurado para produção de residências secundárias, porém agora para uma demanda estrangeira, conforme retomaremos posteriormente.

Terceira fase (1970 ó 2000)

Na medida em que Ponta Negra assumiu função residencial a partir dos anos 70 e turística a partir dos anos 80, a faixa litorânea de outros municípios localizados no entorno de Natal (Parnamirim, Nísia Floresta, Extremoz e Ceará Mirim) passaram a ser mais atrativos para a produção e consumo de residências secundárias para os potiguares. Esse processo se verifica a partir dos anos oitenta em direção ao litoral sul de Natal, englobando as praias de Cotovelo, Pirangi (Parnamirim), Búzios e Tabatinga (Nísia Floresta). As estradas que interligavam Natal a essas praias ainda eram bastante precárias e somente nos anos noventa com a construção da Rota do Sol a acessibilidade é facilitada, intensificando a ocupação dessa área por esses domicílios.

No levantamento de dados efetuados em cartórios, em 1992, Pontes et. al. (1993) observam que os loteamentos nas áreas de praia ocorreram de modo mais significativo no município de Nísia Floresta, sendo registrados 22 loteamentos em apenas seis anos, entre 1977 e 1983. Em Parnamirim, o loteamento mais antigo na faixa litorânea foi registrado em 1966 e até o ano de 1983 verificou-se a ocorrência de 6 loteamentos. Tais dados indicam a efervescência desse período no que refere as transações imobiliárias destinadas à produção de residências de uso ocasional no litoral ao sul de Natal, que conforme Lopes Junior (2000) se constituiu a base do processo de urbanização turística não só no litoral oriental potiguar, mas em extensas faixas de todo o litoral nordestino.

A partir de 1991, o IBGE começa a disponibilizar dados sobre os domicílios de uso ocasional e a partir de então podemos avaliar de modo mais preciso sua dinâmica espacial. Os dados relacionados na Tabela 1 indicam a magnitude do crescimento dos domicílios de uso ocasional (DUO) nos municípios que apresentam maiores percentuais dessa modalidade de domicílios, localizados no Polo Costa das Dunas, entre os anos de 1991 e 2010. Apenas cinco municípios (Natal, Parnamirim, Nísia Floresta, Extremoz e Ceará Mirim) englobam cerca de 70% do total desses domicílios existentes no Pólo nos três momentos analisados, isto é, ano de 1991, 2000 e 2010. Ou seja, verifica-se

crescimento em toda faixa litorânea, porém a produção e consumo desses domicílios continuam bastante concentrados em Natal e em seus municípios adjacentes que compõem a RMN.

**Tabela 1 - Municípios selecionados do Polo Costa das Dunas
Total de domicílios de uso ocasional ó 1991 / 2000 / 2010**

Municípios	1991	2000	2010	% 1991-2000
Ceará-Mirim	579	910	1858	57,1
Extremoz	1223	2471	4354	102
Natal	1452	2780	5850	91,4
Nísia Floresta	2016	3442	5674	70,7
Parnamirim	887	1823	4018	105,5
Total dos municípios selecionados	6157	11426	21754	-
Total do PCD	8919	16451	31141	84,44
% munic. selecionados em relação ao total do PCD	69,00	69,45	69,85	-

Dados: IBGE (1991; 2000; 2010).

Nesse conjunto, o litoral de Nísia Floresta se destaca como local atrativo para produção imobiliária destinada a segunda residência, no período entre 1970 ó 2000, sendo o município com maior número dessa tipologia de domicílios em 1991(2016 unidades) e em 2000 (3442 unidades), conforme dados do IBGE, ratificando o que já apontava a pesquisa de Pontes et. al. (1993)³. A procura do litoral desses municípios para a construção de residências secundárias aumentou entre os anos de 1980 e 2000, estendo-se por longo trecho do litoral oriental potiguar, sobretudo nas praias mais próximas de Natal, principal pólo emissor desses usuários, de forma que as praias de Parnamirim, Nísia Floresta e Extremoz assumem, nesse momento, papel social importante como reduto das ôcasas de praiaõ de parte dos natalenses, bem como do público estrangeiro que também começa a adquirir imóveis.

A ocupação da zona costeira é regulamentada pelo art. 10 da Lei 7.661/88 no qual se estabelece que õas praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentidoõ (BRASIL, 1988) No entanto, apesar da existência da lei, a intensa e desordenada ocupação do litoral implicou na apropriação privada de espaços públicos litorâneos, identificado na pesquisa desenvolvida por Silva (2010) nos municípios de Nísia Floresta e Parnamirim, mas que também é observado nos demais municípios litorâneos. Conforme o autor, a privatização das áreas de praia se manifesta de várias formas, dificultando o acesso dos usuários às praias por meio de obstáculos, tais como: existência de deckes, guaritas, muros, cercas, correntes, piquetes.

Os investimentos efetuados pelo PRODETUR RN I (1995-2002) na melhoria das estradas para o litoral sul de Natal facilitou o acesso para essas praias desencadeando o adensamento construtivo e populacional das mesmas. Muitas residências de uso ocasional se transformaram em residências de uso permanente, ocorreu implantação de vários serviços públicos e privados, intensificando o processo de urbanização da faixa litorânea.

³ É importante registrar que no município de Nísia Floresta também se verifica a presença de DUO ao redor das diversas lagoas ali existentes, onde se destaca a Lagoa do Bonfim.

Quarta fase (após anos 2000)

Com os investimentos do PRODETUR/RN I, inicia-se uma nova fase do turismo potiguar, com a internacionalização dos investimentos e da demanda turística (FONSECA, 2005; 2007). Muitos desses investimentos efetuados por estrangeiros caracterizam-se pela associação da hotelaria, segunda residência e áreas de lazer no mesmo empreendimento, exigindo grandes extensões de terras. Com a densificação ocupacional do litoral ao sul de Natal alguns investidores começam a se dirigir para as praias localizadas no litoral ao norte de Natal, a partir da última década, motivados pela disponibilidade de terras ainda não parceladas a preços ainda acessíveis. Outra vez, os investimentos no sistema viário, contemplados pelo PRODETUR/RN I, assim como o asfaltamento da BR 101 até Touros, também atuou como facilitador no processo de ocupação do litoral norte por imóveis destinados a segunda residência, se constituindo em uma nova área de expansão. A partir de então, o litoral oriental potiguar começa a ser alvo de grandes investimentos internacionais, procedentes de países europeus (espanhóis, noruegueses, portugueses, italianos), conforme discutido em trabalhos anteriores (FONSECA, 2007; SILVA, 2010), associando a produção imobiliária com a atividade turística. Seguindo as tendências atuais, observa-se que o capital imobiliário encontrou na atividade turística uma forma de se expandir, produzindo imóveis destinados à segunda residência em áreas valorizadas e promovidas pelo turismo que ganham visibilidade internacional.

Por sua vez, a demanda desses novos bens imobiliários adquire a segunda residência objetivando não apenas o desfrute do lazer e descanso, mas sim tendo em vista novas oportunidades de negócios, proporcionados, por exemplo, com os dividendos dos alugueis esses domicílios boa parte do ano, através de agências especializadas nesse segmento, auferindo rendimentos anuais. Assim, diferentemente do passado recente, cuja aquisição de uma residência secundária tinha como finalidade o lazer e o descanso do proprietário e de sua família, nos dias atuais a residência secundária também se tornou um negócio que pode ser bastante rentável.

Na década de 1990 e início dos anos 2000, a partir da entrada de expressivo volume de investimentos estrangeiros destinados a produção de residências secundárias no litoral oriental potiguar, novos usos e tipologias dessa modalidade de alojamento extra-hoteleiro são observadas, para atender demandas também de origem externas. Nesta fase, o capital imobiliário associado ao setor turístico imprime uma nova dinâmica sócio-espacial ao litoral oriental potiguar introduzindo distintas formas de residências secundárias agrupadas em condomínios fechados, dotados de serviços de lazer, entretenimento, comércio, esportes, e sofisticado sistemas de segurança privada, etc.

Considerações finais

Analisando as áreas de expansão dos DUO desde as fases iniciais, verifica-se que são direcionadas pela implantação e/ou melhoria das vias de acesso que facilitavam a circulação das pessoas. Assim ocorreu com as praias de Areia Preta e praia do Meio, com o prolongamento da linha de bonde; a abertura de estrada que interligava o núcleo urbano de Natal à praia da Redinha; a construção e melhoria da estrada de Ponta Negra (posteriormente denominada Av. Eng. Roberto Freire); a melhoria da Rota do Sol, em direção ao litoral Sul e, mais recentemente, o asfaltamento da BR 101 em direção a Touros, bem como de outros eixos viários no litoral ao norte de Natal. A abertura, melhoria e ampliação do sistema viário se constituem em um fator primordial para a valorização das áreas que posteriormente serão alvo de investimentos do capital

imobiliário e, no caso deste estudo, uma produção imobiliária voltada para segunda residência.

As mudanças que ocorreram no espaço dizem respeito aos novos usos que vários trechos litorâneos do PCD passam a assumir, tais com: 1 substituição das atividades mais tradicionais, tais como a pesca, o artesanato e agricultura de subsistência em áreas de lazer e descanso para uma demanda agora internacional, transformando o litoral oriental potiguar em áreas de segunda residências para brasileiros e europeus; 2 substituição de áreas anteriormente destinadas ao uso ocasional (segunda residência) para áreas de ocupação permanente na medida em que vão se tornando mais acessíveis e a circulação mais ágil, como por exemplo a localidades litorâneas de Pium, Cotovelo e Pirangi do Sul (Parnamirim) e Santa Rita (Extremoz); 3 Substituição de áreas anteriormente ocupadas por domicílios de uso permanente por domicílio de uso ocasional, como tem se verificado no bairro de Ponta Negra, localizado em Natal. 4 Substituição de áreas públicas em áreas privadas. Apesar da faixa litorânea pertencer à União, a magnitude dos empreendimentos recentes (grandes extensões) provoca uma forma velada de privatização das áreas praianas, dificultando o acesso da população residente à essas áreas.

O uso especializado do litoral de PCD por residências secundárias e pelo turismo refuncionalizou toda faixa litorânea, transformando-a em espaço de lazer. Esta ocupação desencadeou um processo de urbanização difusa ao longo da linha litorânea e tem sido o principal indutor da metropolização em curso verificada em Natal e municípios adjacentes ó Ceará-Mirim, Extremoz, Parnamirim e Nísia Floresta ó, a partir da década de 1990 e intensificou-se após o ano de 2000 com os investimentos internacionais, no qual a produção/consumo da residência secundária passa a se constituir em um dos fatores mais relevantes desse processo.

O poder público assume nesse processo de (re) configuração do espaço litorâneo norterriograndense - por residências secundárias - papel de maior relevância ao implantar políticas deliberadamente voltadas a atender interesses econômicos sem reconhecer os anseios sociais da população local. O capital imobiliário nacional/internacional e o setor turístico são os seguimentos econômicos que mais se beneficiaram, encontrando na residência secundária, novo meio de capitalização altamente rentável ao atender predominantemente seletos públicos de origem estrangeira que reúne as condições financeiras para aquisição desse tipo de imóvel. Portanto, em razão da omissão, negligência e conivência do poder público, observam-se formas diversas de ocupação por esses domicílios de uso sazonal, responsáveis por comprometer a qualidade sócio-ambiental da faixa de praia, apropriação privada dos espaços públicos e desarticulação social das comunidades costeiras não inclusas e não partícipes politicamente do processo de produção desses espaços litorâneos. Fato esse que indica a necessidade imprescindível de discussão da atual dinâmica espacial do litoral oriental potiguar, no qual a residência secundária é elemento urbano inerente dessa nova conjuntura política e econômica entre poder público, capital imobiliário e setor turístico.

Referências

- BRASIL. **Lei 7.661**, de 16 de maio de 1988. Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências.
- BOYER, M. **Turismo de massa**. Bauru: EDUSC, 2003.
- CASCUDO, Luís da Câmara. **História da cidade do Natal**. 4ª Ed. Coleção História Potiguar. Natal: EDUFRN, 2010. 691 p.

CLEMENTINO, Maria do Livramento M.; SILVA, Alexsandro Cardoso Ferreira da. BENTES SOBRINHA, Maria Dulce Picanço. Novas tipologias habitacionais perante a expansão do capital imobiliário-turístico em Natal, RN. **Cadernos Metr pole** 16. p. 141-162. 2  sem. 2006.

COSTA, Ricardo Jose Vilar da. **Habita o e moderniza o**: Cidade Nova e maneiras de viver em Natal no início do século XX. Disserta o (Mestrado em História). Natal, 2008. 144 p. Programa de Pós   Gradua o e Pesquisa em História. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

DANTAS, George Alexandre Ferreira. **Linhas convulsas e tortuosas retifica es**: transforma es urbanas de Natal nos anos 1920. São Carlos, 2003. 191 p. Disserta o (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo.

FERREIRA, Angela Lúcia de Araújo; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso. Para além do muro alto:  turismo imobiliário e novas configura es socioespaciais na região metropolitana de Natal. In: VALENÇA, Márcio Moraes. BONATES, Mariana Fialho. **Globaliza o e marginalidade**: O Rio Grande do Norte em foco. Natal: EDUFRN, 2008. p. 457-467.

FONSECA, M. A. P. **Espaço, políticas de turismo e competitividade**. Natal: EDUFRN, 2005. _____ . Tendências atuais do turismo potiguar. A internacionaliza o e a interioriza o. In NUNES E. et al. **Dinâmica e gestão do território potiguar**. EDUFRN, 2007.

FURTADO, Edna Maria. **A onda do turismo na Cidade do Sol**   reconfigura o urbana de Natal. Natal: EDUFRN, 2008. 187 p.

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

MARINHO, M rcia Maria Fonseca. **Natal também civiliza-se**: sociabilidade, lazer e esporte na *Belle  poque* Natalense (1900-1930). Natal, 2008, p. 139. Disserta o (Mestrado em História). Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

MIRANDA, João Maurício Fernandes. **Evolu o urbana de Natal em 400 anos 1599-1999**. Cole o 400 anos. Vol. VII. Natal: Governo do Estado do Rio Grande do Norte; Prefeitura de Natal, 1999. 157 p.

NEVEROVSKY, Catarina. **Da gata borralheira a cinderela**   nova espacialidade decorrente do desenvolvimento turístico, diferenças pelo estilo de vida em Ponta Negra, Natal, RN. Natal, 2005, 188 p. Disserta o (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

PONTES, B. M. S.; NOBREGA JUNIOR, O.; LIMA, J. S.; BRITO, M. T. **Meio ambiente e processo fundiário em conflito. Parnamirim e Nísia Floresta**. Natal, UFRN/CCHLA, 1993.

SILVA,  ngelo Magalhães. **Objetos imobiliários e a produ o do espaço na Zona Sul de Natal/RN**. Natal, 2003. 145 p. Disserta o (Mestrado em Ciências Sociais). Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

SILVA, Kelson de Oliveira. **A residência secundária e o uso do espaço público no litoral oriental potiguar**. Natal, 2010. 167 p. Disserta o (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Gradua o e Pesquisa em Geografia. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

SILVA, Maria Suely Paula da. **Um lugar que passa e sobrevive**: o passado e o presente na Vila de Ponta Negra. Natal, 2006. 125 p. Disserta o (Mestrado em Ciências Sociais). Programa de Pós   Gradua o em Ciências Sociais. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

SOUZA, Itamar de. **Nova história de Natal**. 2  ed. Natal: Departamento Estadual de Imprensa, 2008. 800 p.

TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem**: casas de temporada. São Paulo: Roca, 2001. 113 p.