



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Maio de 2011
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO E O PLANEJAMENTO TERRITORIAL LOCAL: NOVOS DESAFIOS À
GESTÃO URBANA NO NORDESTE BRASILEIRO

Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva (UFRN) - alexsandroferreira@hotmail.com

Msc. e Dr. em Arquitetura e Urbanismo, atualmente é professor adjunto do Departamento de Políticas Públicas da UFRN e do Programa de Pós Graduação de Estudos Urbanos e Regionais da UFRN

IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO E O PLANEJAMENTO TERRITORIAL LOCAL: novos desafios à gestão urbana no Nordeste brasileiro

RESUMO

Nos últimos anos, os investimentos estrangeiros em turismo e no mercado imobiliário conectaram os municípios litorâneos do Nordeste brasileiro em uma nova relação econômica, tendo como base as belezas naturais, envolvendo a transformação do solo rural em urbano e a formulação de novos projetos imobiliário-turísticos. Embora refreada pela crise financeira de 2008, esse movimento não cessou de ocorrer em diferentes intensidades pelo litoral, tendo nos Planos Diretores Municipais, mais recentes, e na formulação de programas de fomento ao turismo seu lastro de continuidade enquanto estratégia de controle e privatização do solo. Este trabalho intenta apresentar o contexto responsável por tais transformações, evidenciar as características do processo de constituição de novos agentes e estratégias imbricadas pelo turismo e pelo mercado imobiliário além de apontar o papel dos Planos Diretores municipais nesse processo, entre 2001 e 2009, na Região Metropolitana de Natal-RN.

No final da década de 80 do século passado surgiram novos estudos sobre os processos e efeitos gerados pelas chamadas “segundas residências”, avaliando seus impactos ambientais, sociais e econômicos sobre o território. A maior ênfase, de modo articulado, dava-se no sentido de revelar o grau de transformação por qual passavam as comunidades de pequeno porte (a maioria em áreas rurais ou semi urbanas), servindo como destino para famílias de renda média ou alta em determinados meses no ano. Tais análises, via de regra, posicionavam o Turismo e o Mercado Imobiliário em campos distintos de atuação, resguardando para si lógicas próprias, mesmo que atuantes sobre o mesmo território. Entretanto, nesta última década (2000 a 2010) surgiram novos elementos que permitem especificar um imbricamento entre o setor do turismo e do mercado imobiliário formando um mecanismo sinérgico de atuação que chamamos de imobiliário-turístico.

Tal mecanismo não anula ou supera, muito pelo contrário, as demais lógicas atuantes para o turismo e para o imobiliário de modo individual, que permanecem válidas na explicitação dos fenômenos urbanos contemporâneos. O que aqui se instrumentaliza é a possibilidade de iluminar um novo segmento de atuação entre esses dois setores na produção e transformação de amplas parcelas do território, notadamente o litorâneo, na região nordeste do Brasil, a partir de elementos teóricos e empíricos constituídos em um esforço de pesquisa comparativo¹.

Para os espaços litorâneos nordestinos – que se transformam pela acentuação desse imbricamento – a importância do esforço de pesquisa, revigora a compreensão sobre os impactos ambientais, econômicos, sociais e urbanísticos de modo diferenciado, apontando a situação atual e suas tendências futuras. Para o Planejamento e Gestão urbanos, o mecanismo do imobiliário-turístico traz novos desafios e possibilidades de atuação, passíveis de categorização e definição de instrumentos próprios de ordenamento territorial.

Assim, este trabalho possui dois objetivos básicos, sendo o primeiro a explicitação do mecanismo imobiliário-turístico como chave explicativa geral ao fenômeno de urbanização extensiva sobre o litoral nordestino, focalizando por sua vez a construção de complexos residenciais/turísticos. Um segundo objetivo é revelar as contingências e conformidades desse mecanismo no ordenamento territorial, especificamente no caso da Região Metropolitana de Natal, em seus municípios costeiros, a partir da leitura dos Planos Diretores criados nesse período (2000 a 2010). Desse modo será possível observar a redefinição de lógicas do mercado imobiliário-turístico e seus efeitos abrangentes no planejamento e gestão urbana que foram direcionados para reforçar e ampliar a transformação do território costeiro sob a lógica do turismo e do imobiliário em um novo patamar de atuação conjunta. Tais objetivos, por sua vez, são componentes de levantamentos, pesquisas e trabalhos anteriores desenvolvidos por Alessandro Silva e

Ângela Ferreira, entre 2005 e 2010 (Cf. FERREIRA; SILVA (2007)), dentro do Observatório das Metrôpoles, e pela Tese de Doutorado de Aleksandro Silva (Cf. SILVA, 2010).

O imobiliário-turístico revelado

A partir de estudos comparativos sobre as residências secundárias², nota-se a importância do fenômeno articulado ao turismo de corte global, pela sua expressividade e intensidade em transformar os territórios, lugares e comunidades. Tais impactos relacionam-se aos efeitos sobre a estrutura fundiária pré-existente, normalmente áreas rurais com baixa capacidade de suporte e baixa oferta de serviços públicos. A paisagem é alterada pela inclusão de novos arranjos urbanísticos, seja na produção individual da residência ou em conjuntos de condomínios e *resorts*. José Luis Andrés Sarasa, por exemplo, ao estudar os impactos de *resorts* e de segundas residências sobre a produção agrícola da região de Murcia, Espanha, revela em linhas gerais as principais características desse tipo de urbanização extensiva,

Una alternativa que en el espacio agrícola se manifiesta como un proceso urbanizador que se desarrolla a modo de una nueva tipología periurbana donde se interrelaciona residencia con campos de golf. Estas urbanizaciones residenciales ligadas al golf, considerado elemento de atracción y de distinción, responden al modelo que damos en llamar "resort", concepto que sintetiza toda una serie de factores que lo caracterizan: baja densidad edificatoria; disponibilidad de recursos físicos y específicos que favorecen la práctica del golf como difícilmente puede encontrarse en otros destinos de nuestro entorno; infraestructuras básicas en adecuación para responder a las exigencias de una clientela que en un 80% procede del extranjero; agentes locales comprometidos con su territorio y con las estrategias puestas en marcha por profesionales y colaboradores de prestigio; la ordenación territorial impuesta determina espacios abiertos y un hábitat que permite satisfacer las necesidades de una masa social exigente en razón a su alto poder adquisitivo (SARASA, 2004, p.62).

Ao alterar a valorização fundiária, o mercado de residências secundárias traz para pequenas comunidades problemas comuns às metrôpoles, como a especulação fundiária, formação de estoque de terrenos e pressão por modificação no padrão de bairros ou distritos. O mercado imobiliário, pelas suas características próprias, não diferencia uma demanda de proprietários locais e estrangeiros para um mesmo lote ou casa, sendo que o ajuste de preços segue a maior capacidade solvável. Essa regra acaba por influenciar diretamente o preço da moradia (e dos terrenos) também para os moradores locais e para o poder público. A transposição de problemas urbanos para áreas rurais ou pequenos distritos leva também a tendências de reestruturação dos valores sociais e familiares, novas práticas juvenis e maior fluxo de movimentação de dinheiro em momentos específicos. Esses fatores acabam por gerar uma maior pressão nas áreas ambientais, migração induzida para as

bordas dos condomínios, formação de *resorts* e comunidades fechadas de segunda residência, levando a processos de segregação socioespacial.

Entretanto, o impacto mais imediato e debatido tem sido o ambiental e da paisagem. A conjugação dos atributos urbanos com as características naturais possui como tendência a formação de conflitos entre a preservação dos recursos naturais e sua valorização econômica, colocando o ordenamento territorial como elemento fundamental na resolubilidade de tais conflitos e entraves. Nesse sentido, Hall, Müller e Kenn sintetizam a importância do Planejamento para o tema,

The potential impacts of second home development necessitate effective planning. Planning from the municipal and regional government perspective should not deal solely with housing regulations or planning controls, nor with the negative issues associated with second homes, but should also be created of effectively gain the most benefit from second homes now and in the future.(...) Nor should it be forgotten that, in order to be effective, rural regional development needs to remains focused on people and the reasons why they either remain in or move to a region. (HALL; MÜLLER, KENN, 2004, p.32).

Fernando Gaja i Díaz (2008) intitula o fenômeno de “tsunami urbanizador”, caracterizado por uma hiperprodução de imóveis que levou a uma hipertrofia do setor imobiliário, no caso espanhol. O “tsunami urbanizador”, que envolveu o litoral da Espanha e Portugal (a partir de 1990), não ficou restrito à península ibérica. Desde o início dos anos 2000, um movimento de “exportação de paraísos” começou a se fortalecer, principalmente por investimentos de empresas portuguesas e espanholas no ramo imobiliário e turístico, em hotéis, resorts, condomínios e loteamentos. Articulado com a dinâmica da segunda residência de férias, em Portugal o crescimento de áreas ocupadas por segundas residências sofreu forte empuxo nas últimas décadas, principalmente na costa ocidental e da região do Algarve – este como destino para estrangeiros. Maria Roca, Zoran Roca e José Oliveira (2009, p.2461) identificam nas localidades de turismo “sol e mar” a incidência de maior crescimento do setor, construção de novas unidades, com consequências graves ao meio ambiente (erosão costeira, por exemplo).

No caso brasileiro, apenas muito recentemente os órgãos estatais envolvidos com o planejamento do turismo se deram conta desse novo modelo de exportação ibérica. Entre 2006 e 2007 a Fundação Getúlio Vargas e a Empresa Brasileira de Turismo (EMBRATUR), ligada ao Ministério do Turismo, realizaram pela primeira vez uma pesquisa no segmento turístico e imobiliário, especificamente para identificar o mercado de segundas residências para turistas estrangeiros no Brasil. O Brasil tem se apresentando como um dos mercados mais promissores em turismo de segunda residência no mundo, embora seu preço médio de venda (€/m²) seja de € 1.462,00 abaixo dos verificados em mercados como Espanha

(€2.500,00), Portugal (€ 2.428,57) e Itália (€2.271,43). Mas essa característica de baixo preço do m² construído, aliado ao baixo preço dos terrenos, foi responsável pelo boom de investimentos nos últimos anos, principalmente ancorados na valorização do Euro entre 1999 e 2005.

Segundo a pesquisa EMBRATUR/FGV, o perfil desses novos compradores estrangeiros situa-se na faixa etária de 40 a 60 anos (50%), com curso superior completo, e motivados pela qualidade das praias do litoral brasileiro (águas mornas no Nordeste, pouca exploração pela hotelaria convencional e preços baixos dos imóveis). Para atender esse crescente mercado – a partir de 2002 em diante – foram lançados cerca de 10 mil unidades em 2005, 12 mil em 2006 e 16,4 mil em 2007; nesse dado destaca-se o número de unidades lançadas, sempre superior ao número de unidades vendidas, principalmente em 2007 quando apenas 56,2% dos lançamentos foram finalizados, o que denota o desaquecimento do setor devido a crise financeira que se percebia na Europa e Estados Unidos naquele período.

Segundo dados do Banco Central do Brasil para 2007, foram investidos em imóveis US\$ 646 milhões por estrangeiros, principalmente norteamericanos, portugueses, espanhóis e italianos. Mas se excetuarmos os países da América do Norte (EUA e Canadá) a quase totalidade dos investimentos advêm da Europa sendo este o maior mercado de demanda (EMBRATUR/FGV,2008, p.18). A legislação brasileira é rígida em relação a compra de terras em zona rural, por estrangeiros, o que praticamente obriga todos os projetos imobiliário-turísticos estarem em zona urbana, resultando na pressão política para modificações nos Planos Diretores no sentido de transformar as terras litorâneas em zona urbana ou de expansão urbana. Os estrangeiros também estão livres de maiores restrições se seu imóvel estiver dentro de um condomínio, mesmo que em faixa de cem metros da linha de praia.

Em relação ao tipo de imóveis mais comercializados, 49% compraram casas, 25% apartamentos e 22% flats, denotando a preferência pelo consumo mais extensivo do espaço, principalmente em glebas maiores inseridas em áreas ambientais de contato com a praia ou outro recurso natural. Tais imóveis são em sua grande maioria (97%) novos, indicando se tratar de um mercado muito recente (2003-2007) tanto na oferta quanto na demanda (EMBRATUR/FGV,2008, p.23). Esse aspecto está ligado a intensa velocidade geral das vendas, indicando o aquecimento do segmento turístico e imobiliário no cenário internacional.

Nesse cenário, o nordeste é o grande mercado imobiliário-turístico no Brasil. Até 2010 estavam previstos para o Nordeste brasileiro R\$ 4,9 bilhões em investimentos privados o que correspondia a 74% de todo o estoque de projetos para o Brasil. Só na Bahia, 43 empreendimentos – hotéis, resorts, flats parques temáticos, etc – representavam 29%

desses projetos (EXAME, 2007, p.92). Isso se deve, entre outros fatores, a proximidade da península ibérica de onde em menos de seis horas de voo é possível chegar ao Rio Grande do Norte, por exemplo.

Nesse caso, a explicação é o litoral nordestino, uma das preferências de grupos hoteleiros e turistas europeus interessados em ter a região como uma opção de segunda residência. No primeiro semestre, o Rio Grande do Norte foi o principal destino de dólares com o objetivo de adquirir imóveis, à frente de São Paulo (PACHECO, 2007, p. 8).

O litoral nordestino (particularmente nos estados do Ceará, Rio Grande do Norte, Pernambuco, Alagoas e Bahia) tem apresentando, no período de 1997 a 2007, uma capacidade de valorização extra em relação ao capital investido. Uma produção turística do espaço necessita girar essa quantidade de capital invertido em um período determinado de tempo para garantir a continuidade do processo de transbordamento do capital europeu (DÍAZ, 2008). Logo, a rentabilidade buscada pode/deve ser acelerada por meios técnicos ou informacionais, como a internet e o uso intensivo de marketing para linkagem dos mercados. Na reflexão de Milton Santos, “assim como se fala de produtividade de uma máquina, de uma plantação, podemos falar de produtividade espacial ou produtividade geográfica” (SANTOS, 1999, p.197).

Nessa perspectiva, o esforço das pesquisas até aqui realizadas foi descortinar que o chamado “turismo residencial”, enquanto prática restrita ao entendimento do turismo, não consegue apreender a formação de um circuito de valorização imobiliário-turístico ancorado em processos envolvidos na acumulação do capital internacional por meio da expansão geográfica e diversificação do mercado em novos produtos. A compreensão, portanto, do imobiliário-turístico enquanto modelo explicativo às transformações recentes no Nordeste brasileiro excede o limite da lógica oferta-demanda e se articula a um movimento maior da geografia desigual do capitalismo, face o transbordamento das atividades centradas na Península Ibérica ao Nordeste brasileiro devido, em grande parte, ao baixo preço das terras, proximidade geográfica e facilitação do Estado (nacional e local) em promover investimentos em infraestrutura.

Recuperando os estudos do turismo, especialmente o “ciclo de vida” de Butler (2006), é possível observar a ênfase na racionalidade do turismo enquanto sistema de distribuição de riqueza (vazamentos) para outros setores da economia local e nacional. Isso tem sido tomado como foco dos planos e projetos públicos de fomento ao turismo. Mas como afirma Daniel Hiernaux (2008) um fenômeno do turismo responde não a um modelo pré-fixado, mas sim à própria dinâmica de funcionamento da sociedade.

Entre los imaginarios sociales más relevantes de la época actual, podemos mencionar la “multi-residencia”, como valorización de la posibilidad de

residencia en diversos lugares del mundo, sea a nivel internacional como nacional, que ha provocado que en la Unión Europea, por ejemplo, una décima parte de las viviendas sean propiedades de personas que no residen habitualmente en ellas, sino que las usan como residencia “secundaria”, o “terciaria” o “cuaternaria” según el nivel de ingresos del propietario. Obvio que ello se asocia al estatus social, y por ende, debe ser analizado con esa referencia sociológica tanto como la geográfica. (HIERNAUX, 2008, s.p.)

Na compreensão do imobiliário-turístico, o desejo (autonomia de escolha) do turista genérico³ é um fator considerado, mas não seu conteúdo principal. É com esse sentido de potencializador do turismo e do imobiliário na transformação do território que o termo imobiliário-turístico avançou sobre a reflexão do turismo residencial como categoria explicativa do fenômeno concreto, vivido pelos territórios, especialmente aqueles submetidos à lógica do turismo de “sol e mar” (seja na Península Ibérica ou nas praias nordestinas). Do ponto de vista teórico, apresenta-se como uma das formas de “acumulação espoliativa” engendrada pelo capitalismo contemporâneo, à luz da expressão de David Harvey (2004). O imobiliário-turístico torna-se a expressão econômica dos processos de acumulação do capital, lastreadas por tipologias novas de atuação sinérgica dos agentes do turismo e imobiliário, baseadas na necessária ocupação territorial, transformação e valorização do território em larga escala.

O imobiliário-turístico apoia-se, ao ocupar territorialmente, em processos de homogeneização (das condições de reprodução do capital), integração (envolve espaços e estruturas de produção), polarização, hegemonia e criação de desigualdades⁴. Nesse sentido, o Planejamento (em planos municipais e planos regionais) torna-se fundamental por criar facilidades à expansão dessa forma de acumulação e remover os obstáculos e resistências sociais presentes no local. Em tempo, o imobiliário-turístico configura-se como uma das modalidades de acumulação e de giro do circuito do capital, pela expansão da área geográfica de consumo e diversificação dos produtos, tendo como agente ordenador o Estado aliado aos interesses globais do mercado.

Essa lógica refuncionalizada do imobiliário-turístico auxilia na compreensão sobre o recente período (2003-2007) de *boom* imobiliário no Nordeste brasileiro em tipologias até então restritas a enclaves intraurbanos, ou na política de megaempreendimentos em escala regional. Nesse novo momento, o litoral nordestino configurou-se como um território de expansão do turismo internacional aliado a gestação de projetos massivos de produção imobiliária.

A partir dessas considerações, é possível sintetizar o imobiliário-turístico como uma chave explicativa na solução de problemas comuns e aproveitamento das oportunidades nos dois setores (Turismo e Imobiliário), conforme explicitado por Alexandro Silva (2010). A leitura do Quadro 01 constitui-se a partir da sinergia Problema-Oportunidade, considerando

a linha diagonal entre as colunas do turismo (Problemas básicos) e do imobiliário (Oportunidades). Esse esquema permite observar como um Problema básico em turismo pode ser superado a partir de uma Oportunidade no segmento imobiliário (p.ex. Alta sazonalidade *versus* propriedade diversificada). O esquema básico de síntese é, em si, redutor de diferenças e aproxima semelhanças. Esse efeito permite uma base de comparação do imobiliário-turístico em relação aos campos “tradicionais” do turismo e do imobiliário, mas sua utilização corrente dependerá da contextualização do mercado que se estabelece em cada território.

Turismo	Imobiliário-Turístico	Imobiliário
<i>Problemas básicos</i>	<i>Sinergia (Problema-Oportunidade)</i>	<i>Problemas básicos</i>
1. Alta sazonalidade 2. Alto custo de produção dos equipamentos 3. Necessidade de adiantamento de capital 4. Mão de obra qualificada 5. Demanda não-local em mercados externos (importa renda) 6. Alto investimento em marketing e promoção 7. Não estocagem de bens turísticos 8. Suscetível a variações de moda, efeitos climáticos, externalidades, etc. 9. Alto custo de manutenção 10. Elasticidade	1-m 2-y 3-y 4-o 5-l 5-m 6-z 7-m 7-k 8-w 9-k 10-n	i. mão de obra não qualificada (baixa composição tecnológica); ii. escassez de terra e localizações centrais; iii. alto custo da produção; iv. alto custo da infraestrutura; v. dependência da legislação municipal; vi. demanda e renda locais; vii. tempo longo de retorno do investimento
<i>Oportunidades</i>	<i>Sinergia (Oportunidade-Problema)</i>	<i>Oportunidades</i>
a. Acesso aos mercados consumidores globais b. Maior experiência na capitação de recursos no mercado financeiro c. Incorporação de valor por meio do capital simbólico, paisagens, cultura e natureza d. Capacidade de agregar valor em novos serviços e atrativos e. Políticas públicas entendem o turismo como oportunidade de geração de renda e competitividade f. Necessidade de incorporar tecnologia e gestão atualizadas	a-vi a-iii b-vii c-ii d-vii e-v e-iv f-i	w. Segurança no investimento em longo prazo; y. baixa desvalorização no tempo; z. capacidade de valorização rápida do imóvel produzido; k.custo de manutenção repassado ao proprietário; l. segurança jurídica da propriedade. m-propriedade pode dissociar do uso corrente n-inelasticidade o-mão de obra não qualificada (baixos salários)

Quadro 01 - Síntese do modelo estratégico do imobiliário-turístico para tomada de decisões no investimento

Fonte: elaboração do autor

No caso nordestino, o imobiliário-turístico enquanto “setor autônomo” é uma concepção em construção tanto teórica quanto empírica. Sua inovação nesse mercado foi engendradora pela necessidade de transbordamento do capital internacional na manutenção da lógica do imobiliário-turístico europeu, notadamente ibérico. Com a crise em 2008, justamente em mercados europeus, isso responde pelo desaquecimento do setor imobiliário-turístico nordestino e o rápido retorno do “imobiliário tradicional” voltado ao mercado interno.

Assim, essa argumentação a partir do primeiro objetivo possibilitou revelar o que neste trabalho se define por mecanismo do imobiliário-turístico, como modelo explicativo normativo do mercado (Capital) em modificação tanto em relação ao turismo quanto ao imobiliário. A argumentação seguinte especializa as contingências e constrangimentos ao ordenamento territorial, apresentando o quadro de reconfiguração trazido pelas políticas públicas (Estado) e alterações de uso do solo na Região Metropolitana de Natal, a partir da análise dos Planos Diretores municipais.

Desafios à gestão urbana e ao planejamento territorial

O cenário pontual das políticas de Estado para o turismo (vigentes na década de 1980) modifica-se com a implementação do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR no período de 1995 a 2002 (envolvendo o Ministério do Turismo, Banco do Nordeste e Banco Interamericano de Desenvolvimento). No esteio das políticas de corte neoliberal e da necessidade de financiamento dos grandes projetos de investimento, o turismo torna-se relevante aos governos estaduais do Nordeste, principalmente nos estados com menor participação industrial na economia nacional. Pelas características do turismo (sazonalidade, custo inicial elevado, infraestrutura de acessibilidade, etc.) o investimento privado esteve condicionado a abertura de novos aportes públicos, na forma de empréstimos, para obras e projetos territoriais.

Os aportes financeiros (Figura 01) contraídos pelos governos nordestinos (empréstimos e contrapartidas) possibilitaram ao capital privado novas frentes de valorização, primeiro beneficiando as atividades do turismo e, em sequência, o setor imobiliário-turístico pela ampliação da acessibilidade regional (rodovias) e internacional (aeroportos), melhoramento pontual em redes urbanas (saneamento e pavimentação) e revisão da legislação urbanística e ambiental (Planos Diretores e Códigos de Meio Ambiente). O modelo adotado seguiu, em um primeiro momento, a captação coletiva dos investimentos e, em segunda etapa, a apropriação privada dos atrativos gerados, da paisagem e do território.

Especialmente na zona costeira, a falta de um ordenamento do solo anterior levou ao aumento dos impactos de uso e ocupação em áreas de fragilidade ambiental, invasão de faixas de praia por projetos arquitetônicos e urbanísticos (quiosques, calçadões, estações de coleta de esgotos, etc.) desenvolvido sem atenção à dinâmica marinha. Mesmo abrindo um componente de financiamento de gestão urbana e controle ambiental, os resultados de implantação dos projetos de orla marítima foram deletérios aos recursos naturais existentes, levando a uma homogeneização da paisagem e maior pressão sobre o uso desses recursos.

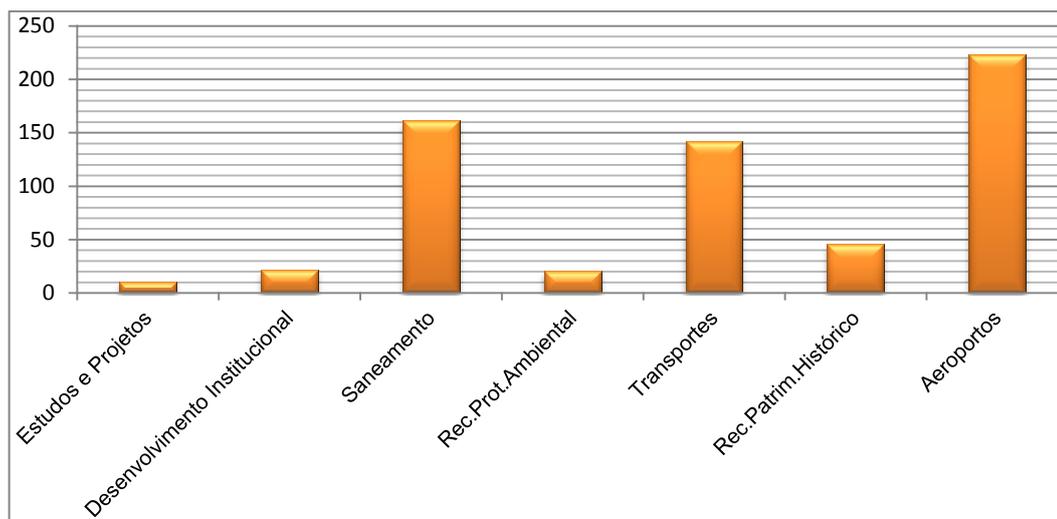


Figura 01 - PRODETUR NE-1. Valores (em milhões de US\$) aplicados, por componente
Fonte: Relatório Final do Programa (BNB, 2005)

Nesse sentido Perazza e Tuazon afirmam que,

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

O PRODETUR NE, ao agir seletivamente nesses últimos 14 anos, estruturou não um novo território litorâneo, mas sim fortaleceu produtos turísticos específicos localizados em pontos específicos desse espaço interligados por uma malha viária pré-existente e por aeroportos (pré-existent) reformados. Criou, assim, “pontos luminosos” sobre uma vasta área obscura. Desses pontos, quando interligados, permitiu a transformação do espaço litorâneo e recriação do território sob nova lógica de valorização. Isso excede, evidentemente, os objetivos do PRODETUR devido seus impactos indiretos em todo e qualquer setor econômico que tenha na apropriação do território sua base de acumulação de capital. Portanto seu efeito acumulado – e sua análise final – dar-se-á pela observação em possibilitar a abertura de novas fronteiras de expansão no território pré-existente às novas dinâmicas do capitalismo contemporâneo.

O Caso da Região Metropolitana de Natal – RN: análise dos Planos Diretores municipais

A RMN está localizada na Microrregião do litoral oriental do Rio Grande do Norte, marcada pelo clima tropical chuvoso durante todo o ano, mas com picos de intensidade apenas em abril-maio-junho. No restante do ano, leves pancadas de chuva são pequenos intervalos na forte insolação o que inspirou slogan “terra do sol”, pelo trade turístico local. Formações dunares e alguns resquícios de Mata Atlântica são características de toda a extensão da costa do litoral oriental, intercaladas por manguezais (em áreas estuarinas), e algumas espécies nativas ainda são encontradas em matas de tabuleiros (RIO GRANDE DO NORTE, 2006, p.10).

Não são percebidas inovações importantes na realocização do capital produtivo (industrial ou agropecuário) que denote a formação de um setor econômico distinto pressionando transformações significativas entre os municípios; também não é possível caracterizar um policentrismo, na medida em que as sedes municipais ainda não estabeleceram campos de força econômica que rivalizassem com o pólo Natal. Entretanto, na periferia dessa centralidade surgem indícios de formação de novos espaços ocupados (em área litorânea e não litorânea), descolados no núcleo central, onde outros processos de produção socioespacial indicam o estabelecimento de novas dinâmicas de transformação do solo rural em urbano e realocização de equipamentos urbanos (verticalização, condomínios, hotéis, centros de lazer, etc.).

Em 1994 o governo estadual do RN elaborou uma proposta de investimentos em turismo para o Pólo Costa das Dunas, particularmente para os municípios de Natal, Nísia Floresta, Ceará Mirim, Parnamirim e Tibau do Sul. Na segunda etapa do programa foram acrescentados a estes os municípios de São Gonçalo do Amarante e Senador Georgino Avelino (não metropolitano), configurando que todos os municípios litorâneos da RM Natal estão inseridos nas ações prioritárias do PRODETUR-RN na sua primeira e segunda fase.

Os investimentos em desenvolvimento institucional (4,75% do total) atuaram de forma concentrada no fortalecimento de algumas unidades executivas do turismo, meio ambiente, abastecimento de água e gestão do território na formulação de Planos Diretores para cinco municípios do Pólo Costa das Dunas, quatro integrantes da RMN, sendo eles Ceará Mirim, Extremoz, Nísia Floresta e Parnamirim – todos litorâneos – em um total de US\$ 342.830,00 (BNB, 2005), e posteriormente, no PRODETUR II haveria a revisão de todos esses Planos Diretores até 2007.

No nosso estudo, os Planos Diretores dos municípios costeiros e metropolitanos de Natal constituem um dos elementos de contrapartida local para inserção na dinâmica global da competitividade do turismo e, mais ainda pós 2003, do imobiliário-turístico. O

PRODETUR NE I (1995 a 2001) investiu US\$ 1,14 milhão em atualização ou criação de legislação urbana e ambiental (Planos Diretores, Códigos de Obras, Códigos de Meio Ambiente), cartografia e definição de áreas ambientais. O PRODETUR II (2001 a 2008) também disponibilizou (embora não contratado efetivamente) mais US\$ 1 milhão para desenvolvimento institucional. Antes de 1997, na RMN, apenas Natal possuía Plano Diretor que envolvia em sua estrutura legal, zoneamento do solo, prescrições, instrumentos de recuperação de mais valia e zoneamento ambiental, enquanto os outros municípios possuíam antigos códigos de conduta urbanística e quase nenhum critério ambiental de uso do solo. Após o PRODETUR NE, todos os municípios costeiros (e não costeiros) da RMN passaram a ter sua “cesta” de leis territoriais. A análise dos Planos Diretores privilegiará aqui apenas as prescrições e zoneamentos que tenham relação com a transformação do solo e sua capacidade de construtibilidade. Não se enverada pela estrutura (legal-ideológica-participativa) em si de cada Plano, mas ressalta-se apenas os aspectos vitais que possibilitam maior ganho e valorização do imobiliário turístico.

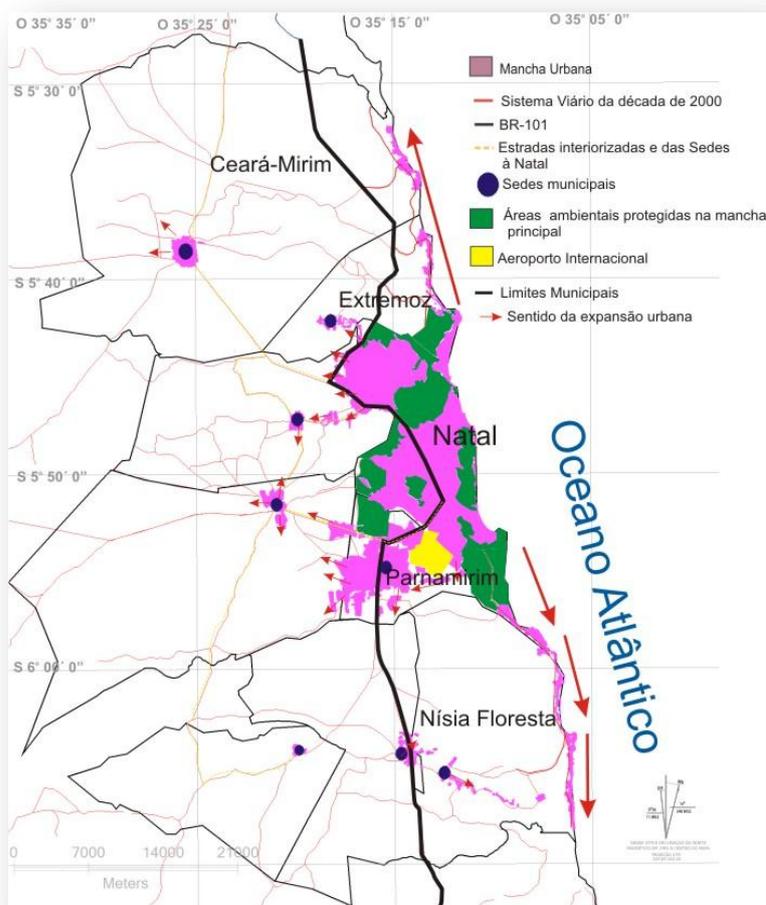


Figura 02 - RMN –Mancha de expansão urbana

Nota 1: elaboração do autor. Digitalização da mancha urbana realizada pelo INPE para o Observatório das Metrôpoles, Núcleo Natal (2006)

Plano Diretor do município de Parnamirim

Financiado como projeto do PRODETUR NE – I, o Plano Diretor de Parnamirim tornou-se Lei com o n.1058/2000. Sua revisão só começou a ocorrer em 2009, também financiada com recursos do PRODETUR II.

O macrozoneamento definido para Parnamirim é composto por apenas duas zonas, Adensável e de Proteção Ambiental. Sobre essas zonas estão inseridas áreas especiais, incluindo a Área Especial de Interesse Turístico (AEIT). O artigo 35 define as atividades turísticas e o apoio dado pelo município na promoção de infraestrutura de promoção, incentivos a instalação de equipamentos vinculados ao turismo ecológico, promover a urbanização da faixa de praia, integrando-a as áreas livres adjacentes além de estabelecer “um conjunto de evento e produtos que contribuam para a consolidação de uma identidade turística peculiar” (artigo 35, inciso VIII).

Parnamirim possui uma peculiaridade em relação ao seu litoral, posto que cerca de 1/3 deste está ocupado pela Base Militar Barreira do Inferno (Unidade de Conservação Ambiental - UCA IV), estrutura para lançamento de foguetes do Ministério da Aeronáutica. Restam 5,5 Km de praias, marcadas como AEIT. Em toda zona adensável há o potencial básico (1,0 vezes a área do terreno) e máximo (até três vezes), ressalvada as subzonas de proteção ambiental, mais restritivas.

Para a AEIT são permitidos usos residenciais e atividades de apoio ao turismo, com ocupação máxima de 60% da área do lote e proibidos usos como industrial, agricultura ou produção animal, que poderiam desvirtuar a condição de atratividade turística do litoral (e desvalorizaria o patrimônio natural e edificado). O gabarito na faixa de praia não pode exceder 7,50 m de altura. Ainda sobre a AEIT (praias de Pirangi do Norte, Pium e Cotovelo) são sobrepostas três áreas de proteção ambiental, Cotovelo (UCA V), margem dos rios e lagoas (UCA III) e o Cajueiro de Pirangi (UCA VI). Retirando tais áreas do estoque de terrenos, resta na zona adensável de interesse turístico possui 4,7 milhões de m² de área edificável, embora grande parte dele já construída por casas de veraneio. Nos terrenos vazios ainda existentes, estão previstos a maioria dos empreendimentos imobiliário-turísticos localizados em quadras afastadas da linha de praia (com exceção do empreendimento Porto Brasil Resort). Por esses condicionantes, nas praias de Parnamirim a tipologia do imobiliário-turístico é caracterizada por *flats* e condomínios verticais (até 04 pavimentos), com reduzida área construída em lotes de até três mil m² o que torna o solo urbano do litoral altamente valorizado.

Plano Diretor do município de Nísia Floresta

O Plano Diretor de Nísia Floresta foi implementado em 1999 com recursos de PRODETUR I (RS 96,2 mil) e revisado com recursos do PRODETUR II, em 2007, pela Lei 001 de 05 de novembro de 2007. O macrozoneamento é composto pela zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural, além de possuir áreas especiais de sobreposição ambiental; dessas três macrozonas, Nísia Floresta possui quatro zonas de expansão urbana, com prescrições mais restritivas devido a processos diversos da urbanização existente. A faixa de praia está inserida na zona de expansão urbana com diferenciações relativas aos limites de subáreas especiais com as atinentes aos limites entre Pirangi do Norte (Parnamirim) e Pirangi do Sul. A Zona de Expansão Urbana II se estende por todo o litoral de sul a norte, até o limite com o município de Senador Georgino Avelino. Sobre essa zona foi criada a Área Especial de Interesse Turístico e de Lazer, correspondendo aos núcleos e distritos de praia, salvaguardando as franjas de dunas e matas protegidas legalmente.

Entre essa zona de expansão urbana litorânea e a sede municipal (distantes 12 km) existe a zona rural e a produção agrícola do agronegócio e da agricultura de subsistência. Sobre a zona de expansão urbana, também, está localizada área de preservação ambiental, com formações dunares e afloramento de lagoas. A zona que permite ocupação por residências ou pelo turismo está inserida entre a linha de praia e o cordão dunar, se constituindo em estreita faixa de terra com largura de apenas 1,08 Km e com 15 km de extensão. Esses condicionantes físicos impedem, em Nísia Floresta, a implantação de grandes projetos (com mais de 500 unidades) como os verificados no litoral norte da RM (Ceará Mirim), pois os terrenos alagados e de difícil construtibilidade são fatores limitadores mesmo que o zoneamento autorize o uso mais intenso da terra. É por esse motivo que os projetos em Nísia Floresta são marcados por uma tipologia mais compacta com 03 ou 04 pavimentos. Por outro lado, pela sua singularidade e escassez, são os terrenos mais valorizados e cobiçados pelo imobiliário-turístico do litoral sul.

A área especial de interesse turístico e de lazer (AEITL) faz uma distinção (artigo 24) entre lotes acima de 1.500m² de área e lotes abaixo desse valor. No primeiro caso (lotes maiores) as prescrições são relativas a zona adensável, isto é, coeficiente de aproveitamento variando entre 0,75 (residencial multifamiliar) e 1,5 (residencial unifamiliar), taxa de ocupação de 70% e gabarito de até 02 pavimentos. Para os lotes abaixo de 1.500m² de área as prescrições seguem os valores estipulados para a zona urbana de adensamento básico, isto é, coeficiente de aproveitamento de 1,0, ocupação máxima de 70% e com 30% de área permeável. Nesse caso, a legislação criou uma atratividade aos projetos maiores no caso do residencial multifamiliar mas restringiu em 75% a ocupação para condomínios verticais e horizontais. Por outro lado, hotéis, *resorts*, *condhotéis* e flats (considerados não

residenciais) podem construir até 1,5 vezes a mais do que o tamanho do terreno, 50% a mais do que na zona urbana, representando um estímulo a ocupação por projetos imobiliário-turísticos (licenciados como não residenciais embora com unidades de moradia secundária) na faixa de praia. São justamente os usos mais intensos no litoral de Nísia Floresta para lotes acima de 1.500m², evitando a formação de pequenos loteamentos populares.

Plano Diretor do município de Extremoz

O primeiro Plano Diretor de Extremoz foi financiado pelo PRODETUR NE –I no ano de 1999, ao investimento de R\$ 85,55 mil. Em 2006, ocorreu sua revisão pela Lei Municipal n. 493 de 06 de outubro de 2006, mas desta vez não há registros nos relatórios do Banco do Nordeste do financiamento pelo PRODETUR NE II. O Plano Diretor (Lei n.493) divide o município em cinco macrozonas, sendo elas a Zona de Adensamento Básico, Zona Adensável, Zona de Proteção Ambiental, Zona Especial Rural e Zona Rural. Essa divisão ratificou a proposta de urbanização do litoral do município, com ênfase na atração de empreendimentos turísticos, a partir das legislações urbanas financiadas pelo PRODETUR NE-1. O coeficiente de aproveitamento básico para as áreas urbanas e de expansão urbana, com usos não residenciais, foi demarcado em 1,4 e os usos residenciais possuem CA de 1,2, isto é, concedeu um bônus adicional entre 20% a 40% sobre a área jurídica dos proprietários dos terrenos na área de entorno da sede e nas praias, sem pagamento da contrapartida financeira (Outorga Onerosa).

Para a área restante entre a sede e a zona de praia, o zoneamento definiu áreas especiais rurais, evitando uma integração de malha urbana entre os distritos da costa e a periferia em expansão do núcleo urbano principal. Esse fator do zoneamento é importante na definição de espaços valorizados na orla pois segmentou em estreita faixa de terra a possibilidade de construções, estímulo adicional à especulação fundiária na zona de praia; de modo geral , o macrozoneamento atuou no reforço da separação entre sede e distritos de praia, em dinâmicas socioespaciais e socioeconômicas distintas, pois embora as praias de Santa Rita, Pitangui, Graçandu e Jenipabu estejam submetidas as decisões administrativas da Sede, a faixa de urbanização e a dinâmica de valorização desse território articula-se com o eixo litorâneo entre a BR 101 e o Oceano Atlântico.

As praias de Redinha Nova e Santa Rita foram demarcadas como áreas adensáveis (zona urbana e expansão urbana) com coeficiente de aproveitamento (CA) máximo de 2,5 vezes a área do terreno, enquanto na sede municipal o CA é de 3,5 vezes. As praias de Pitangui, Graçandu, parte de Jenipabu e Santa Rita, foram transformadas em zonas urbanas, com sobreposição de áreas especiais – Turísticas, Interesse Social e Preservação Ambiental. Nos terrenos de praia, portanto, é possível acrescentar ao CA de

1,4 mais a mais de 1,1 vezes a área de construção o que representa aproximadamente de 150% de potencial. Embora seja útil para efeito de licenciamento dos projetos não tem eficácia urbanística, pois não definiu os percentuais diferenciados de cobrança. Definiu também para as praias uma área de interesse turístico com densidade máxima de 200 hab/Ha e novas regras para o controle do gabarito, mais permissiva do que a existente no Zoneamento Ecológico Econômico. Para o Plano Diretor, é possível erguer prédios de até 90 metros de altura há uma distância de 150 metros da faixa de preamar, sendo que no Zoneamento Ecológico Econômico do RN só é permitido 06 pavimentos após os 250 metros.

Assim, pode-se considerar o Plano Diretor de Extremoz como instrumento de suporte à valorização imobiliária (por criar virtualmente mais área construída) e estímulo ao adensamento urbano na faixa de praia, a partir de Natal até o município vizinho de Ceará Mirim. As áreas especiais de proteção ambiental, previstas no zoneamento, estão pressionadas por um território fragmentado, fruto de uma ocupação sem planejamento (1970-1990) das casas de veraneio e agora, com planejamento (2000-2007) pela intensidade do imobiliário-turístico e da especulação imobiliária.

Plano Diretor do município de Ceará-Mirim

Em 1999, Ceará Mirim elaborou seu Plano Diretor municipal com recursos do PRODETUR NE I, sendo revisado em 2006 através da Lei Municipal 06 de 19 de novembro de 2006, financiado pelo PRODETUR NE II, ao investimento total de R\$ 199,9 mil. É sobre este último Plano que traçamos algumas considerações relativas ao seu zoneamento e prescrições na zona de praia. Existem três macrozonas – Urbana, Expansão Urbana e Rural, entendendo como Urbana (além da sede) as praias de Muriú, Jacumã e Porto Mirim. Contornando esses núcleos existe uma zona de expansão urbana, tendo como limite a RN 160; entre a faixa de expansão urbana e a BR-101 foi demarcada uma Zona de Interesse Turístico e Lazer (ZITL), isto é, não existe mais zoneamento rural entre a BR-101 e a linha de praia, sendo uma fração territorial permissiva à ocupação de residências, comércio, hotéis, entre outros usos urbanos.

O artigo 31 da Lei 06 estabelece um lote mínimo de 5.000m² para a ZITL, taxas de ocupação de 35%, coeficiente de aproveitamento básico de 0,5 e área permeável de 50%. A restrição legal do lote mínimo em 5.000m² tem a função de garantir a implantação apenas de grandes projetos, de certo modo evitando maior adensamento do solo e afastando presença de classes sociais ou de usos mais populares, criando um diferencial do núcleo residencial local. Além de permitir a ocupação nessa zona, o artigo 41 concede um adicional

de construção na ZITL estimulando a ocupação de segundas residências e condomínios horizontais.

A Lei 06 de Ceará-Mirim explicita a segmentação de uma área na zona de praia “vocacionada” para instalação prioritária de segundas residências, sob a justificativa de descentralização da ocupação urbana. Ceará-Mirim possui uma das menores densidades demográficas da RMN – 84,36 Hab/Km², só ficando atrás de Nísia Floresta (62,22 Hab/Km²) e só existem dois núcleos mais densos de ocupação urbana – a sede e os distritos costeiros, com vasta região rural desocupada de população entre elas. A localização estratégica entre a linha de praia e a BR-101 define um zoneamento singular ao mercado imobiliário-turístico, mesmo que essa zona não possuía a infraestrutura necessária para ocupação urbana. Entretanto, tal inscrição legal tem permitido o licenciamento e aprovação dos projetos imobiliários nos últimos anos.

Nas Áreas Especiais Adensáveis II, na ZITL, o coeficiente de aproveitamento passa para 1,25, taxa de ocupação de 50% e taxa de permeabilidade do solo de 30% ampliando assim as prescrições anteriores. Na verdade, o Plano Diretor de Ceará-Mirim criou uma área especial (Adensável II) sobre outra área especial (ZITL) com suas regras próprias. Isso significa, na prática, uma possibilidade de ocupação na ZITL em 64 milhões de m² que, apenas como exercício, poderia representar uma ocupação construtiva de 19,9 milhões de m². Isso é maior do que todo o estoque legal de ocupação na zona de expansão urbana do município. Mesmo com o lote mínimo de 5.000m² e os coeficientes menores, ao zonear de tal forma a zona litorânea municipal, o Plano Diretor possibilita a instalação de aproximadamente 150 mil casas e apartamentos, considerando unidades de 130m², quase sete vezes mais do que o estoque habitacional existente (a partir do CENSO 2007). Na faixa entre 250 metros e 50 metros distantes da linha de praia, inclusive, o número de pavimentos máximo restringe-se a 04 pisos.

Assim, a transformação legal do solo na zona de praia de Ceará Mirim apresenta não apenas condições de inserção no mercado imobiliário-turístico, mas seu zoneamento e prescrições são um estímulo a mais na atratividade de empresas imobiliárias interessadas no parcelamento e construção de resorts, condomínios fechados e condhoteis, ao mesmo tempo em que evita a formação de uma vizinhança mais popular afastando a possibilidade de desvalorização dos investimentos.

Considerações finais

As praias, dunas, lagoas e resquícios de Mata Atlântica da zona costeira da RMN foram envolvidos no processo de valorização e transformação de uso levando a impactos socioambientais como erosão costeira, assoreamento dos rios e remoção de cobertura vegetal. Nos distritos localizados na faixa de praia, ocupados por segundas residências de

moradores natalenses, também ocorrerem mudanças significativas na tipologia arquitetônica, implantação de empreendimentos de grande porte e movimentos especulativos no preço dos terrenos e lotes.

Esses efeitos foram, de certo modo, ampliados pela transformação legal do solo rural em urbano por meio dos Planos Diretores municipais os diferentes zoneamentos e prescrições. Um traço comum dessa legislação intramunicipal é a maior ênfase da atuação do mercado imobiliário na faixa de praia e menor atenção a uma dinâmica interna do município, com outras áreas passíveis de ocupação e expansão do núcleo urbano. Assim, os planos municipais ratificam a tendência de expansão da mancha metropolitana sobre a zona costeira e a orla marítima. Mas o imobiliário-turístico restringe o planejamento urbano municipal ou diminui sua importância? No conjunto dos levantamentos realizados em cada município, percebe-se justamente o contrário, isto é, os Planos Diretores possuem uma cada vez maior participação como elemento definidor de “abertura” das antigas áreas rurais (resquícios das fazendas) em sua “roupagem” nova como território de interesse global. Por outro lado, a forma que tais Planos Diretores estabeleceram seus zoneamentos e prescrições atuam em transformar a paisagem local de forma expressiva, descaracterizando exatamente o sítio que, formalmente, dizem preservar. Tais efeitos e processos estão ocorrendo em todo o litoral nordestino (em diferentes intensidades) integrando-o a uma linha costeira pressionada pela especulação imobiliária e valorização da terra, mesmo com os esforços contrários do Projeto Orla e do Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, pois as legislações municipais não tem conseguido estabelecer diálogos com esses importantes instrumentos de planejamento territorial.

Isso reforça ainda mais a importância da participação e da gestão nesses espaços, ou melhor, amplia sua agenda metropolitana de gestão para novos lugares. As práticas burocráticas de planejamento e controle urbano precisam perceber seu papel fundamental nessa forma de integração territorial, além da dinâmica econômica que age cada vez mais predatoriamente, ameaçando os únicos recursos singulares das áreas litorâneas que são sua paisagem e recursos naturais. Enquanto agenda, isso permitirá compreender o imobiliário-turístico e seus efeitos concretos; entretanto, é necessário ativar as salvaguardas dos impactos gerados e saber operar na recuperação de parte da valorização gerada.

A relação entre Planejamento Municipal e as pressões por solo urbano no Imobiliário-turístico poderá se transformar em uma competição direta e selvagem, cujo objetivo primário será retirar outros atores do debate, nem que isso signifique sacrificar os próprios lucros pela destruição da paisagem (“sol e mar”). O que isso significa? Em parte é um alerta sobre o tipo (ou falta) de racionalidade e razoabilidade de todo esse processo, ora descrito como “desenvolvimento” ora descrito como ameaça. Transita-se (nos discursos políticos e econômicos) de um pólo a outro com extrema facilidade sem considerar que no

seu rastro, o meio ambiente, as comunidades de moradores “nativos”, os recursos naturais limitados são arrastados pelo “ciclo de vida” dessas destinações.

Notas

1. A construção teórica do mecanismo do imobiliário-turístico só foi possível pela inserção da pesquisa no estudo desenvolvido desde 2004 pelo Observatório das Metrôpoles (IPPUR/FASE/CNPq) “Estudo comparativo sobre as atividades imobiliárias e turísticas no Nordeste brasileiro” (2004-2009). Atualmente esse estudo é continuado por equipes de pesquisadores da Bahia, Rio Grande do Norte, Ceará e Pernambuco dentro do Instituto de Nacional de Ciência e Tecnologia (INCT) – Observatório das Metrôpoles (Cf. <<http://www.observatoriodasmetrolopes.net>>).
2. Nesse sentido, ver os trabalhos de Michael C. Hall e Dieter K. Müller, em especial *Tourism, Mobility and Second Homes* (2004).
3. Turista genérico é aqui identificado como o indivíduo que com ampla mobilidade entre os destinos, sem possuir vínculos com o local ou propriedades (como segundas residências).
4. Conceitos formulados por Carlos Brandão (2007)

Referências

- BNB. Banco do Nordeste do Brasil. **Relatório Final de Projeto** (Project Completion Report-PCR). Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste. Fase 1. Ceará: BNB, 2005.
- BRANDÃO, Carlos. **Território e Desenvolvimento**: as múltiplas escalas entre o local e o global. Campinas: Ed. Unicamp, 2007.
- BUTLER, Richard W. (ed.). **The tourism area life cycle**: conceptual and theoretical issues. Ontario: Channel View Publications, 2006.
- EMBRATUR. **Mercado de turistas estrangeiros de segunda residência no Brasil**. Brasília: Ministério do Turismo: EMBRATUR: FGV, 2008. Disponível em: <<http://turismo.gov.br/dados/fatos>>. Acesso em: 14 jun. 2009
- FERREIRA, Angela Lucia de A; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. Perdas e ganhos na produção imobiliária: uma agenda pública para o futuro. **Scripta Nova**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 ago 2007, v.11, n.245, Disponível em: Disponível em: <[HTTP://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24544.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24544.htm)> Acesso em 08 de abr. 2009.
- GAJA I DÍAZ, Fernando. El tsunami urbanizador en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. In: **Scripta Nova**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 ago 2008, v.12, n.270 (66). Disponível em: <[HTTP://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm)> Acesso em 08 de abr. 2009.
- HALL, C. Michael; MÜLLER, Dieter K.; KENN, Dona. Second Home tourism impact, planning and management. In: HALL, C. Michael; MÜLLER, Dieter K (ed.). **Tourism, Mobility and Second Home**: between elite landscape and common ground. Clevedon: Channel View, 2004.

HARVEY, David. **O Novo Imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2004.

HIERNAUX, Daniel. Una década de cambios: la Geografía Humana y el estudio del turismo. **Scripta Nova**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 ago. 2008, v.12, n. 270 (87). Disponível em <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-87.htm>>. Acesso em: 17 ago. 2008

PACHECO, Paula. Terra Estrangeira. **Carta Capital**. São Paulo, Confiança, ano 13, n.460, set. 2007.

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

RIO GRANDE DO NORTE. Governo do Estado. **Plano Estratégico da RMN**. Diagnóstico. Natal: FADE/FUNPEC, 2006.

SARASA, José Luis Andrés. Incertumbres en el espacio agrícola y proceso urbanizador resort en la región de Murcia. **Cuadernos de Turismo**, n.14, 2004, p.7-65.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1999.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. **O Litoral e a Metrópole**: Dinâmica imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na Região Metropolitana de Natal-RN. Tese (Pós graduação em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.