

## Condomínios fechados, residências secundárias e o uso do espaço público pelo capital imobiliário *Condominium closed, secondary residences and use of public space by capital property*

**Kelson de Oliveira Silva**

### Resumo

*Com a emergência do processo de internacionalização do turismo potiguar a partir da partir da implantação 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. O trabalho em questão procura analisar essa nova etapa do turismo residencial movido por demandas expressivas de europeus. O objetivo geral da pesquisa é analisar qual a relação da produção e consumo de residências secundárias com o espaço público, observando se esse tipo de alojamento turístico tem desencadeado a apropriação dos espaços públicos em benefício do capital privado. Considerando-se a magnitude que tais investimentos assumem localmente, muitas questões se colocam para a pesquisa: Como o Estado e o capital privado têm influenciado na difusão do fenômeno da residência secundária no Rio Grande do Norte? Como o mercado imobiliário tem participado no (re)ordenamento espacial do litoral oriental potiguar e na produção de novos territórios turísticos, e quais são suas conseqüentes implicações locais e regionais? Os procedimentos metodológicos da pesquisa foram levantamento e leitura da produção bibliográfica concernente ao tema enfocado; coleta de dados secundários no Ministério do Turismo, IBGE, IDEMA/RN, SETUR/RN, SEBRAE/RN e UFRN.*

**Palavras-chave:** Espaço, condomínios horizontais fechados, residência secundária, espaço público.

### Abstract

*With the emergence of the process of internationalization of tourism Potiguar from the deployment of the first phase of the Programa de Desenvolvimento do Turismo no Rio Grande do Norte (PRODETUR / RN I) the phenomenon of secondary residence has become new term in the state, with distinct characteristics of the previous phase. The work in question to analyze this new phase of the residential tourism, driven by high demand in Europe. The aim of the research is to examine what the relationship of production and consumption of second homes with the public space, noting that this type of tourist accommodation has triggered the ownership of public spaces for the benefit of private capital. Considering the magnitude that such investment is locally, many questions are being asked to search: How the State and private capital, have influenced the spread of the phenomenon of secondary residence in Rio Grande do Norte? As the property market has participated in (re) spatial planning of coastal eastern Potiguar and production*

<sup>1</sup>Mestrado Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Rua Tenente Souza, 647, Pajussara. CEP: 59125-330. Natal/RN. E-mail: [kelson@ufrnet.br](mailto:kelson@ufrnet.br)

Artigo submetido em dezembro de 2008 e aprovado em março de 2009

*of new tourist areas, and what are their consequent local and regional implications? The methodological procedures of the research were lifted and reading of literature concerning the subject focused; collection of secondary data from the Ministério do Turismo, IBGE, IDEMA/RN, SETUR/RN, SEBRAE/RN, e UFRN.*

**Keywords:** Area condominiums, secondary residence, public space.

---

## 1. Introdução

Com a entrada de capitais estrangeiros na produção imobiliária de condomínios fechados de residências secundárias, o turismo no litoral oriental do Rio Grande do Norte assume nova fase. São residências secundárias de alto padrão, agrupadas na forma de loteamentos fechados, destinadas a estrangeiras capazes de adquirir imóveis a preços acima do poder de compra dos brasileiros. Da década de 1960 até o início do século XXI, a construção de residências secundárias no Rio Grande do Norte era local, destinada a demandas do próprio estado. Ao longo das últimas duas décadas, a produção de condomínios fechados de residências secundárias tem sido novo elemento ofertado como produto imobiliário revestido de um poder comercial muito intenso, que se instaura no imaginário social e é movido por particulares estratégias, quando se trata do uso e apropriação do solo urbano: a modalidade habitacional em “condomínios fechados”. A expansão dessa modalidade de empreendimento imobiliário turístico destinado a público estrangeiro tem despertado atenção de estudiosos e pesquisadores de diferentes áreas do conhecimento, tais como sociólogos, geógrafos, arquitetos, economistas e até juristas, que se preocupam em desvendar o seu significado e seus impactos urbanos e sociais.

---

## 2. Início da ocupação do litoral brasileiro e uso do banho do mar

Partindo-se do conhecimento de que, em todas as áreas coloniais americanas, o colonizador chegou nas novas terras por via marítima, entende-se porque as zonas litorâneas foram as primeiras a conhecerem núcleos de povoamento. No Brasil 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. O uso do banho de mar como atividade social recreativa somente no Brasil, aproximadamente na segunda metade do século XIX (1850), quando a expansão do uso terapêutico dos banhos de mar. Até então as praias eram utilizadas basicamente de local onde se lançavam os dejetos humanos, coleta de mariscos e pesca dos setores marginalizados da sociedade (DE JESUS, 1999, p. 7). A valorização do litoral brasileiro está associada ao automóvel e à produção de residências secundárias (LUCHIARI, 1998, p. 114).

A geógrafa Bertha Becker (1996, p. 10) expõe dois pontos como marcos para a compreensão da origem do turismo no Brasil na década de 1950: o reforço na valorização da cidade do Rio de Janeiro como pólo receptor turístico nacional e o surgimento do fenômeno turístico de residência secundária. 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, depois da construção do túnel ligando Botafogo a Copacabana em 1892 e da construção da via litorânea em 1904 (DANTAS, 2006, p. 83). Para o autor, a cidade de Fortaleza, também passou por processo semelhante com a incorporação da Praia de Iracema ao centro da cidade na década de 1930, quando passou a ser frequentada por tuberculosos,

consolidando-se assim, o destino de veranistas de residências secundárias depois da construção de uma linha de bonde favorecendo o acesso.

Com o fim da Segunda Guerra Mundial, o turismo assume características e proporções de uma atividade global. A Europa e os Estados Unidos da América tornam-se polos emissores gradativamente crescentes, ao longo das próximas décadas. Os países litorâneos são aos poucos tomados pelo costume de morar a beira-mar. Por falta de uma estruturada concepção de espaço público, o litoral foi ocupado de forma desorganizada. No Nordeste brasileiro, outra forma de ocupação vem-se constituindo motivo de preocupação em razão de repercussões que é capaz de gerar: a produção de condomínios horizontais fechados de residências secundárias.

### 3. Residências secundárias

Casa de praia, casa de 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 residências secundárias no Brasil surgiram em 1970 em recenseamento do IBGE, em que 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 aprimorou a definição, identificando as residências secundárias como domicílios particulares de uso ocasional, ou seja, residências que servem esporadicamente de moradia (casa, apartamento), geralmente em finais de semana ou períodos de férias, para descanso ou lazer. Essa definição elaborada em 1991 é mais abrangente e aproxima-se do conceito turístico de residência secundária.

A residência secundária está associada, pois, ao turismo de fins de semana e de temporada de férias (ASSIS, 2003, p.114), normalmente está localizada próxima da área urbana, é de propriedade particular e a residência principal situa-se em outro local (TULIK, 2001, p. 9). Embora se reconheça a complexidade conceitual do termo residência secundária, Tulik (2001, p. 9) define-a como “um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente em outro lugar”.

A residência secundária apresenta, portanto, características próprias de função e uso, distinta das relativas à rede hoteleira, como destaca Cruz (2007, p. 65): o turista da residência secundária cria vínculos territoriais mais fortes com o lugar; o turista da rede hoteleira tem uma relação fugaz com o lugar visitado; em relação ao espaço apropriado para a construção de residências secundárias é possível observar, não raras vezes, a predominância arquitetônica horizontal, enquanto, teoricamente, a hotelaria pode demandar menos espaço, por causa de sua característica vertical; os conjuntos de habitações de uso temporário são indutores de obras de infraestrutura básica, algumas vezes responsáveis pela urbanização de áreas desabitadas ou pouco ocupadas, já a hotelaria normalmente se aproveita de infraestruturas herdadas, ou também é condicionante a implementação de novas estruturas urbanas. No caso de residências secundárias, o custo social é bem mais alto, em razão da saturação dos serviços de limpeza pública, abastecimento de água, degradação da vegetação original, desmonte de dunas, poluição do lençol freático por fossas domiciliares, sobrecarga da disponibilidade de energia elétrica, entre outros. A residência secundária, embora de forma menos explícita, revela uma

dependência em relação ao estado e sua atuação como promotor de ações benéficas ao mercado imobiliário. A construção de acessos rodoviários, iluminação pública, canalização de água, serviços de segurança e manutenção pública são exemplos de fortes atrativos ao capital privado interessado na construção de habitações turísticas, principalmente se esses serviços estão localizados em áreas destinadas ao turismo. A atuação do especulador imobiliário traz como consequência imediata a hipervalorização do solo, tendo como resultado a migração dos tradicionais populares para áreas distantes.

Apenas para ilustrar a relevância do turismo de residência secundária em um contexto mais global, na Europa esse tipo de alojamento turístico ocupa importante espaço na economia dos países que o constituem. Em estudo sobre a distribuição de residências secundárias na Espanha, Fernández (2003, p. 1) apresenta dados de 2001 em que se estima que o parque imobiliário era de 170 milhões de residências; dessas, 10,5% consideradas de uso temporário, ou seja, residências secundárias. A Espanha, com 32%, lidera 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 dessa modalidade de alojamento, ou seja, 26,9%, 22,7% e 17,7%, respectivamente (FERNÁNDEZ, 2003, p. 1). Em Portugal, nas últimas décadas (SAMPAIO, 2000, p. 131), a residência secundária tem apresentado um ritmo de crescimento muito rápido e o turismo de veraneio revela localizações geográficas diversificadas, reforçando a ocupação dos territórios do litoral.

No México, também há um número expressivo de residências secundárias, segundo Nicolas (2005, p. 6). O mercado mexicano oferece mais de seiscentas mil casas de uso temporário, em sua grande maioria de propriedade de turistas, o que representa 3% do total do parque imobiliário (NICOLAS, 2005, p. 5). A residência secundária no México representa, portanto, 7% dos alojamentos locados por turistas estrangeiros, informação relevante, considerando-se o alto padrão do parque hoteleiro do país (NICOLAS, 2005, p. 7).

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, depois da construção do túnel ligando Botafogo a Copacabana em 1892, e da via litorânea, em 1904 (DANTAS, 2006, p. 83). A cidade de Fortaleza também passou por processo semelhante com a incorporação da praia de Iracema ao centro da cidade na década de 1930, quando passou a ser frequentada por tuberculosos, consolidando-se, assim, o destino de veranistas de residências secundárias depois da construção de uma linha de bonde favorecendo o acesso. (DANTAS, 2006, p. 12). Esse movimento de refuncionalização completa das praias no litoral brasileiro se insere na difusão ideológica de morar à beira mar, pensamento propagado pelo sentimento romântico do Velho Mundo.

No Brasil, as residências secundárias eram em valores absolutos 2.685.701 domicílios, o que representava 5,59% de todo parque imobiliário do país. Os dados do IBGE (2000) mostram a concentração espacial de residências secundárias nas regiões mais populosas e economicamente mais dinâmicas do Brasil – as regiões sudeste e sul - que juntas reúnem 69,54% dos 2.685.701 domicílios de uso ocasional, conforme Tabela 1:

*Tabela 1: Distribuição de residências secundárias no Brasil por região (2000)*

<b>Brasil/Macrorregiões</b>	<b>Número absoluto</b>	<b>Número relativo</b>
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: IBGE. Censo 2000 (CRUZ, 2007, p. 61).

Segundo o Censo do IBGE 2000, as regiões sul e sudeste concentram espacialmente 69,54% dos 2.685.701 domicílios considerados residências secundárias. A dinâmica econômica dessas duas regiões é um dos fatores usados para explicar esse dado, além da rede rodoviária e do modo de vida dos grandes centros urbanos. A concentração populacional brasileira nos estados dessas regiões, principalmente, é outro ponto considerado importante (CRUZ, 2007, p. 61), sem que se revele, 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 Grande 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 Grande do Norte	33.321	1,24
15º Sergipe	31.034	1,15
16º Alagoas	26.599	0,99
17º Amapá	3.202	0,12

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

Organização: Kelson O. Silva.

#### **4. A produção de residência secundária no litoral potiguar**

Pela Resolução nº. 115/1908 da Intendência Municipal de Natal, Areia Preta foi escolhida a praia que melhores condições oferecia para os banhos de mar (MIRANDA, 1999, p. 61-2), prática ainda muito ligada aos tratamentos hidrotermais. A partir de 1915, quando chegaram os bondes, Areia Preta, deixou de ser uma praia de pescadores e aos poucos transformou-se em praia de “veraneio”, visitada pelos poucos banhistas e moradores de residências secundárias.

*Figura 1: Praia de Areia Preta - Década de 1920/1930*



Foto: Dr. Manoel Dantas (NATAL, 2006).

O fenômeno da residência secundária no Rio Grande do Norte ganhou maior expressão no final da década de 1970, quando o turismo no estado ainda era residual. As praias vizinhas a Natal, ao sul da capital já estavam sendo ocupadas no final dessa década por proprietários de residências secundárias para o turismo de “veraneio” (LOPES JUNIOR, 2000, p. 39). Inicialmente, essa faixa do litoral potiguar era povoada por comunidades pesqueiras e artesãs.

O governador Alberto Maranhão possuía uma casa de férias onde atualmente funciona o Hospital Universitário Onofre Lopes, que conforme afirma Miranda (1999, p. 65) ficava no cimo da colina, onde parte era de propriedade do Sítio Jacob, depois vendida a Aurelino Medeiros, que a cedeu ao estado.

*Figura 2: Residência secundária do governador Alberto Maranhão -Década de 1940*



Fonte: MIRANDA, 1999.

O retalhamento e a venda dos primeiros lotes de terra, no município de Parnamirim/RN, começou a partir da segunda metade da década de 1960, segundo 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, p. 68). 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, que eram freqüentadas, principalmente por famílias de Natal, Parnamirim e Nísia Floresta para o turismo de final de semana ou de férias.

Até o início da década de 1980, o acesso viário para o litoral desses dois municípios era precário: o acesso rodoviário ocorria 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, p. 69). A ocupação deu-se em lotes totalmente irregulares, sobre áreas de paleodunas, sem qualquer planejamento urbanístico, o que resultou em sérios danos ao meio ambiente, como a ocupação desordenada das áreas de dunas e o comprometimento do lençol freático, que apresentou gradual elevação do nível de nitrato por causa da presença de fossas residenciais. A vegetação dunar responsável pela contenção do material sedimentar arenoso, foi devastada, provocando não somente prejuízos à flora, mas também à fauna. Sem a vegetação as dunas ficaram expostas à erosão eólica e gradativamente estão sendo desmontadas, tanto pela ausência da vegetação, como também pelo desmatamento para a venda de terrenos. Outro aspecto negativo do turismo de residência secundária que se instalou na região com o gradativo loteamento da faixa litorânea desses municípios é a refuncionalização social das comunidades artesãs e pesqueiras. Os antigos moradores passaram a prestar serviços ligados a essas residências secundárias, como cuidar das casas no período da baixa estação e outros serviços domésticos. Surgiram assim, segundo Pontes (1993, p. 83), os primeiros pequenos comércios para atender às necessidades mais básicas e os primeiros prestadores de serviços informais como os “pastoradores” de carro.

#### **4.1. Primeira etapa - produção e consumo local**

O fenômeno da residência secundária no Rio Grande do Norte tornou-se expressivo com a execução de algumas obras de infraestrutura no decorrer dos anos oitenta, depois 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 nessa primeira etapa.

As intervenções do Poder Público na construção da infraestrutura básica nas praias do litoral sul, iniciadas a partir da década de 1970 (PONTES, 1993, p. 87), foram determinantes para aumentar a demanda por veranistas interessados na construção de residências secundárias. Nesse contexto, tanto a produção quanto o consumo das edificações destinadas à residência secundária ocorriam localmente, ou seja, basicamente pelos potiguares. Conforme pesquisa de campo (PONTES, 1993, p. 69), na população flutuante da zona costeira de Parnamirim e Nísia Floresta, realizada em maio de 1992, 50% dos entrevistados procediam de Natal; 42,72% de diversas lugares entre municípios e localidades do próprio estado; enquanto que o número de estrangeiros encontrados era de 3,63% e procedentes do Uruguai.

De 1991 a 2000, a produção de residências secundárias no litoral oriental potiguar apresentou crescimento de 78,79%. Os municípios que obtiveram maior percentual de crescimento foram Parnamirim (105,5%); Extremoz (102%); Natal (92,4%); e Nísia Floresta (70,7%). Esse fato está associado aos investimentos na melhoria dos acessos para



as praias do litoral ao sul de Natal, após a construção da Rota do Sol (063/RN), considerando-se 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.

*Figura 3: Rio Grande do Norte - Número de residências secundárias nos municípios do litoral oriental potiguar (1991/2000)*

Município	Distância em relação a Natal (km)	Nº. Residência secundária (1991)	Nº. Residência secundária (2000)	% crescimento
Touros	87	480	725	51%
Rio do Fogo	81	-	471	-
Maxaranguape	54	841	980	16,5%
Ceará-Mirim	28	579	910	62,3%
Extremoz	16	1.223	2.471	102%
Natal	-	1.452	2.780	92,4%
Parnamirim	12	887	1.823	105,5%
Nísia Floresta	35	2.016	3.442	70,7%
Sen. Georgino Avelino	50	7	35	400%
Tibau do Sul	72	168	243	44,6%
Canguaretama	67	209	332	58,8%
Baía Formosa	90	216	229	6%
Total	-	8.078	14.441	78,79%

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

#### **4.2 Segunda etapa - produção e consumo internacional**

Com a emergência do processo de internacionalização do turismo potiguar após a 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 podem-se observar significativas mudanças, como: investimentos que envolvem grandes volumes de capitais internacionais, nacionais e/ou associados; tanto os produtores quanto a demanda dos bens produzidos são eminentemente procedentes do exterior (europeus); maior diversificação das tipologias dos empreendimentos destinados à residência secundária; localização dos investimentos prioritariamente em Natal e no litoral oriental 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, p. 219), superando setores tradicionais da economia potiguar como os de alimentos e bebidas, de agricultura, indústria e equipamentos elétricos e hospitalares. Desses investimentos 73,1% concentram-se no litoral norte do estado, entre

os municípios de Rio do Fogo, Maxaranguape, Ceará-Mirim e Touros (FONSECA, 2007, p. 220). Fonseca discute o turismo potiguar definindo, assim, o panorama atual (FONSECA, 2007, p. 220):

*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.*

A produção de residências secundárias de alto padrão - condomínios de luxo, *resorts* e complexos turísticos - caracteriza-se como um fenômeno recente no estado norte-rio-grandense, onde o capital estrangeiro tem tido maior participação na produção dessa modalidade de alojamento de uso residencial para férias e lazer. São empreendedores europeus, interessados em construir complexos turísticos definidos e distribuídos, segundo análise de Fonseca (2007, p. 220), em sete tipos de investimentos: meios de hospedagem e residências; meios de hospedagem, residências e golfe; residência e golfe; residências; meios de hospedagem; *condotel*; complexo turístico.

Entre outros empreendimentos previstos para o Rio Grande do Norte, 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: um dos sete grandes empreendimentos turísticos previstos para o litoral desse município. O Grupo Nicolás Mateos pretende concluir a primeira etapa das obras, disponibilizando 2.640 unidades, até 2009. O Lagoa do Coelho *Resorts* terá, ao término de sua construção, quanto centros comerciais com capacidade para acomodar trezentos estabelecimentos, auditório com teatro para 1.800 pessoas, *spa* e balneário, clínica médica/estética e odontológica, centro desportivo e de lazer com parque aquático, academia de musculação, quadras de futebol de salão, de tênis e de patins, locais para a prática de *yoga*, de equitação e de tiro com arco, paredão para escaladas, campo de golfe, marina, heliporto e um hotel de luxo com 20.800m<sup>2</sup>.

O uso e o modo de ocupação do solo urbano por grupos estrangeiros provocam sérias repercussões territoriais negativas em razão das diferenças culturais entre os turistas e os moradores locais. Para Tulik (1998, p. 82), a exploração massiva e sem planejamento do turismo residencial, em curto prazo, esgota os potenciais turísticos do lugar, sendo necessária a intervenção do Poder Público no gerenciamento do turismo da região. As diferenças culturais, de idioma e de poder aquisitivo podem resultar em conflitos e choques de valores, por causa da distinção entre os diferentes grupos de moradores: os locais e os estrangeiros.

O crescente interesse de estrangeiros por uma residência secundária no estado tem merecido a atenção de pesquisadores de diversas áreas, como geógrafos, turismólogos, urbanistas, economistas e sociólogos. O volume de recursos privados, destinados à produção ou compra de casas de uso temporário, é um fenômeno bastante expressivo, movimentando muito dinheiro. No estado, a residência secundária tem sido especulada como alternativa econômica para os grandes empreendedores do ramo imobiliário. A produção ou a compra de casas de “veraneio” é um fenômeno recente que vem gerando significativas dívidas nos cofres públicos. Vale lembrar que os investimentos estrangeiros concentram-se 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 em relação ao real, as condições climáticas e os fatores paisagísticos do litoral potiguar são condições que favorecem na escolha do Rio Grande do Norte como o lugar ideal para a compra de um domicílio de férias no Brasil, seja para uso particular, seja para auferir lucros com sua locação.

---

## 5. Espaço público e capital privado

Ao longo da história, o espaço público desempenhou um papel fundamental na qualidade de vida da população urbana, 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 influenciaram, de maneira determinante, a formação da consciência coletiva. No século XX, paradoxalmente, ocorreu a articulação teórica da defesa de 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, infraestruturas de transporte, espaços de entretenimento, habitação, etc.). Dois autores são fundamentais para a análise do conceito de espaço público: Hannah Arendt e Richard Sennett. Serpa (2007, p. 16) considera Hannah Arendt e Jürgen Habermas como os “filósofos do espaço público”. Para ele, 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 a Habermas, Serpa (2007, p. 16) afirma que o espaço público se revela como o lugar por excelência do agir comunicacional, constituído da controvérsia democrática e do uso livre e público da razão.

Os espaços públicos devem, portanto, 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. O espaço público, portanto, é considerado e definido como área de uso comum e posse coletiva, pertencente ao Poder Público e 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 as áreas da cidade serão destinadas ao domínio público, como praças, canteiros, vias de acesso, ruas, jardins, áreas verdes, áreas de drenagem pluvial, espaços destinados ao lazer e à recreação.

A ideia de que as cidades possuem uma esfera pública, pertencente e usada pela coletividade, e uma esfera privada, cujas posse e manutenção respondem aos interesses de um ou mais indivíduos específicos, é bastante antiga, mas virá definir-se plenamente nas últimas décadas com o ordenamento político e planejado das cidades. Os espaços públicos livres podem definir-se como espaços de circulação, isto é, ruas, praças, espaços de lazer e recreação, parques urbano e de preservação ambiental. Nesses 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, nesses espaços, a presença do privado deve ser teoricamente controlada e, até mesmo, evitada. São, em geral, os edifícios e equipamentos públicos, como instituições de ensino, hospitais, centros de cultura.

Após o final da década de 1950, o processo de ocupação da orla brasileira começa a intensificar-se, provocando mudanças significativas com o crescente interesse pela aquisição de uma residência secundária na praia. No Brasil, o hábito de morar à beira-mar tem relação direta com a industrialização econômica e a posse privada do automóvel (MORAES, 2007, p. 38). A falta de um plano de ocupação e de ordenamento territorial das cidades, nas décadas anteriores, favoreceu a produção e a ocupação desordenada de residências secundárias ao longo do litoral brasileiro, acarretando sérios problemas territoriais com repercussões negativas para os municípios. Assim, áreas destinadas ao uso coletivo são apropriadas, beneficiando interesses privados. Como consequência da negligência do estado no gerenciamento desses espaços públicos, surgem ruas estreitas, tortuosas, sem saída, ou que simplesmente deixaram de existir, calçadas tomadas como extensão de residências privadas, canteiros, jardins e praças indevidamente transformados em propriedades de uso particular, áreas destinadas à drenagem pluvial loteadas sem controle dos gestores municipais, entre outros problemas.

Ressalta-se a necessidade de um plano diretor a fim de ordenar a forma de ocupação das cidades. As políticas de gerenciamento e ordenamento dos municípios devem atender, pois, às necessidades e aos interesses da coletividade, promovendo o exercício da cidadania e garantindo a todos o direito aos espaços públicos. Todo esse 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 os privados perdeu-se, em vários momentos, ao longo da história. As cidades europeias medievais, por exemplo, foram construídas por meio de uma constante apropriação da terra pública, originando a desordenação das ruas, normalmente estreitas e insalubres. É importante destacar que 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.

Na cidade contemporânea, o parque público, uma das instâncias do coletivo, é, segundo Serpa (2007, p. 62), 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, p. 16) - 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 a seu direito de livre uso dos espaços públicos. De acordo com o art. 22 da Lei nº 6.766/79, após o 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. Alguns juristas afirmam 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 desses espaços, por serem propriedade pública de uso comum do povo.

A produção de residências secundárias também precisa de enquadramento para atender a essas concepções do viver bem a cidade, por isso o Poder Público, gestor do espaço, tem o dever de ordenar e fiscalizar as áreas escolhidas para a implantação desses domicílios de uso sazonal, buscando preservar o direito assegurado pela legislação aos espaços públicos desses empreendimentos.

## 6. Considerações finais

O crescente investimento de capitais estrangeiros no mercado imobiliário para a construção de residências secundárias no Brasil, principalmente no litoral do Nordeste, carece ainda de estudos mais profundos sobre suas repercussões espaciais e territoriais, tanto no âmbito local/regional, quanto no 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, apresenta efeitos espaciais e territoriais que implicam repercussões ambientais, econômicas, sociais e culturais no entorno e na região. Embora o art. 10 da Lei n.º 7.661/88 e o art. 21 do Decreto n.º 5.300/04 assegurem que as praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo garantindo sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, por causa da falta de planejamento e de fiscalização do Poder Público, a expansão desordenada de condomínios horizontais fechados de alto padrão de luxo ocorre ao longo da linha do mar, transformando-se em barreiras de concreto e dificultando o livre acesso às praias. Outra repercussão negativa diz respeito à elevação do valor da terra, o que acarreta de imediato a saída de antigos moradores do lugar.

Conclui-se que, embora ainda não seja possível apreender todas as repercussões territoriais dessa nova fase do turismo potiguar, inserido na dinâmica global do capital imobiliário, é possível colocar a sua questão determinante: o turismo, como atividade econômica capaz de gerar e mover volumes significativos de capital, despertou o interesse de grupos econômicos nacionais que, para atingirem seus fins, flexibilizaram as fronteiras diplomáticas nacionais para atender às expectativas do mercado estrangeiro, cada vez mais imponente diante dos interesses da população local. A proliferação desse tipo de alojamento acarretou a apropriação de áreas de domínio público, restringindo as áreas definidas como de uso comum para a população. A presença de condomínios fechados de residências secundárias provocou a necessidade de grandes e árduos deslocamentos por pedestres e veículos, já que os empreendimentos não se integraram às vias externas. A especulação imobiliária com a implantação desses imóveis turísticos provocou a supervalorização dos terrenos, resultando na expulsão de pescadores e artesões que viviam na faixa de praia para áreas insalubres e distantes da linha de costa. Acarretou também mudanças no modo de vida da população no entorno dos condomínios fechados de residências secundárias, por causa, principalmente, da presença de estrangeiros na comunidade. Significativo trecho de Mata Atlântica foi desmatado para dá lugar à construção de condomínios fechados e, sobretudo, gerou distorções sociais sem trazer grandes benefícios à população local. A participação do estado, como promotor e gestor do espaço público, é de omissão e negligência, viabilizando e incentivando o capital privado na produção de novos territórios, o que provocou fortes repercussões espaciais, tais como a “turistificação” de áreas preservadas ou de uso domiciliar em territórios com destinação ao

lazer de massa. Portanto urge repensar a forma como o turismo de residência secundária vem proliferando no litoral do Nordeste brasileiro.

---

## 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 7, n. 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. **Decreto n.º 5.300**, de 7 de dezembro de 2004. Regulamenta o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro.

\_\_\_\_\_. **Lei n.º 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. **Lei n.º 7.661**, de 16 de maio de 1988. Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências - PNGC I.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Geografias do turismo: de lugares a pseudolugares**. 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, Barcelona, vol. 7, n.º 45, 1.º ago. 1999.

FERNÁNDEZ, Mercè Gili i. Las viviendas de segunda residência. Ocio o negocio?. **Scripta Nova**. Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales, Barcelona, vol. 7, n.º 146, 1 ago. 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: EDUFRRN, 2007.

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

LUCHIARI, Maria Tereza D. P. Urbanização turística: um novo nexo 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**. In: GOVERNO DO ESTADO DO RN, *Natal 400 ano*, Natal, vol. 7, 1999.

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

NICOLAS, Daniel Hiernaux. La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. **Scripta Nova**. Revista eletrónica de geografia y ciencias sociales, Barcelona, vol. 9, n.º 194, 1 ago. 2005.

PONTES, Beatriz Maria Soares *et. al.* **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, Porto, vols, 15 e 16, p. 131-43, 1999-2000.

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.