

## **Globalização e Deslocalização: uma análise do crescimento do turismo residencial no Mediterrâneo Espanhol e no Litoral Nordestino e seus impactos socioambientais**

### **Globalization and Relocation: an analysis of residential tourism on Spanish Mediterranean and Northeast coast and its social and environmental impacts**

Mayra Aya Wakashima<sup>1</sup>  
Benjamin Capellari<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Estudante do Curso de Administração com linha de formação específica em gestão ambiental do Centro Universitário Senac – Campus Santo Amaro

<sup>2</sup>Professor do Centro Universitário Senac

#### **Resumo**

O turismo é uma das atividades econômicas e sociais do terceiro setor capaz de gerar empregos e renda. Dentre as diversas segmentações do turismo no Brasil, está em ascensão, principalmente no Nordeste, o turismo denominado *residencial*. Caracterizado pela utilização de uma segunda residência para fins de lazer, como qualquer atividade turística, seu crescimento pode ocasionar impactos que comprometa a qualidade de vida da região onde se insere. Desta maneira, este projeto analisará os impactos socioambientais do *turismo residencial*, descrevendo a sua evolução no Brasil e a importância do PRODETUR-NE, através da análise das características desta atividade envolvendo o Brasil e a Espanha.

Palavras-chave: turismo residencial, Natal, PRODETUR/NE, impactos socioambientais.

## Abstract

The tourism is one of the economic and social activities of third sector that generates jobs and income. Among other tourism segmentation in Brazil, the called *residential tourism* is on the rise, especially in Northeast. This activity is characterized by the use of a second residence for leisure purposes and, as any other tourism activity, it's growth may cause impacts that compromises the quality of life in the local arean. Therefore, this project will examine the social and environmental impacts of *residential tourism*, describing its evolution in Brazil and the importance of PRODETUR/NE by analyzing the characteristics of this activity involving Brazil and Spain.

Keywords: residential tourism, Natal, PRODETUR/NE, social and environmental impacts

## Introdução

Ainda pouco conhecido, o turismo residencial é um tema onde poucos estudos podem ser encontrados, porém é um fenômeno em ascensão em cidades como as localizadas no Nordeste Brasileiro e consolidado em regiões do Litoral Mediterrâneo Espanhol. Denominado também como segunda residência, esta é definida como um “imóvel de único proprietário (ou família) que também possui ou aluga outro imóvel como primeira residência” (SCHWANKE et.al 1997 apud KONDO e LATERZA, 2008:p.63), podendo seus usuários serem classificados como: residencial, aquelas que permanecem de 6 meses a 1 ano em sua segunda residência e; o residencial veranista, cuja ocupação ocorre somente em períodos de férias (ALEDO et.al. 2007).

O mercado do turismo imobiliário, ou segunda residência, é um dos fatores mais importantes para o cenário econômico nordestino atual. Isso acontece devido a quantidade de novos investimentos em complexos residenciais, em especial no litoral de Fortaleza - CE e Natal - RN, principalmente motivadas pelo investimento realizado pelo Programa de Desenvolvimento do Turismo – NE (PRODETUR-NE), no final dos anos 90 (SILVA e FERREIRA, 2007). O Rio Grande do Norte encontra-se como um dos

maiores receptores de turistas residenciais no Nordeste. A principal motivação para esse turista relaciona-se com o turismo de “sol e mar” proporcionados pela região.

## **Objetivo da pesquisa**

O objetivo central da pesquisa foi analisar o processo de internacionalização de empresas e construtoras dedicadas ao turismo residencial de países europeus para a região nordeste, em especial na cidade de Natal - RN, destacando os efeitos socioambientais decorrentes da atividade nos municípios que optam por esta estratégia como alternativa para a promoção do turismo.

A pesquisa foi dividida em dois objetivos específicos:

- 1) Descrever a evolução dos modelos de empreendimentos do turismo residencial espanhol;
- 2) Analisar o processo de chegada de investimentos turísticos imobiliários estrangeiros à cidade de Natal a partir do PRODETUR-NE

## **Metodologia**

Para atingir os objetivos propostos, a pesquisa foi realizada em três partes: a construção do referencial teórico, onde foram feitos levantamento bibliográficos que tratam sobre o turismo residencial e outros que tratam da atividade no Litoral Mediterrâneo; estudo de caso, onde abrangência do trabalho se limitou no estudo dos impactos socioambientais do município de Natal/RN; conclusão final, baseada principalmente na análise de informações coletadas da atividade já consolidada no Litoral Mediterrâneo e os dados coletados da atividade em Natal.

## **Resultados e discussão**

Ainda pouco conhecido, o Turismo Residencial é um tema onde poucos estudos podem ser encontrados, porém é um fenômeno em ascensão em cidades como as localizadas no Nordeste Brasileiro e consolidado em regiões do Litoral Mediterrâneo Espanhol.

A Espanha, dentre os parques imobiliários europeus possui o maior número de residências secundárias. Conhecidas por suas belas praias com sol quase todos os dias do ano e pouca chuva, as cidades localizadas no Litoral Mediterrâneo Espanhol encontram-se na fase mais recente de evolução do turismo residencial (Figura 1), sendo este, o agente responsável pelo processo de transformação da região (ALEDO, 2008).



**Figura 1.** Residências localizadas junto à costa espanhola.

Fonte: Sirespain, 2010.

A alteração da composição demográfica, causados pelos processos migratórios de trabalhadores e turistas (CASADO, 1999; RODRIGUEZ E WARNESS, 2002 apud ALEDO, 2008); o desaparecimento das atividades tradicionais e da cultura local e a transformação da paisagem são alguns impactos presenciados pelas comunidades localizadas no Mediterrâneo, que acabam ocasionando a decadência de suas atrações turísticas, estimulando assim a busca por lugares menos saturados.

Segundo pesquisa da FGV- Fundação Getúlio Vargas conjuntamente com a EMBRATUR sobre o Mercado de Turista de Segunda Residência no Brasil (2008), entre os 15 destinos mais procurados pelo mercado inglês, apenas três (Marrocos, Turquia e Bulgária) possui média de preços (m<sup>2</sup>) de terrenos menores que a do Brasil. Ainda não estando entre os países com maiores recepção de investimento estrangeiro para o turismo de segunda residência, o Brasil apresenta preços competitivos se comparada aos demais países, além de oferecer boas ofertas de serviços.

O baixo valor de terras e o clima ensolarado somados ao potencial turístico e a infra-estrutura oferecida pelas cidades do litoral nordestino, especialmente Natal, está

mudando a realidade da região, tornando-o um dos principais alvos para o recebimento de turistas e investimentos estrangeiros.

Na década de 90, com o apoio do governo federal, tem início o Programa de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste – PRODETUR-NE, com o propósito de dotar as cidades nordestinas, incluindo Natal, de infra-estrutura básica e turística, melhorando suas condições competitivas no mercado atraindo cada vez mais turistas nacionais e em especial os estrangeiros.

Os investimentos vindos do PRODETUR/NE tiveram como objetivo melhorar a qualidade da atividade turística da região Nordeste, além da melhoria da qualidade de vida das populações das regiões beneficiadas. Em Natal especificamente, estes investimentos fizeram com que o município conseguisse condições competitivas perante o mercado turístico nacional e internacional. O aumento dos turistas ocasionou o aumento da utilização de meios de hospedagens e o recebimento de cadeias hoteleiras nacionais e internacionais. Esta fase é marcada pela aquisição de grandes extensões de terras por grupos estrangeiros para construção de mega empreendimentos turístico-imobiliários. Estes se caracterizam por possuir campos de golfs, farmácias, escolas, comércio entre outros serviços, evitando assim que seus usuários busquem por serviços fora da área do empreendimento.

Dados retirados do SETUR/RN – Secretaria de Turismo do Rio Grande do Norte mostra que os “meios de hospedagens” constituem o segmento preferencial dos investidores (31,7%), seguido pelos investimentos denominados “meios de hospedagens-residências” (26,8%) e “meios de hospedagens-residências-golfe” (24,3%), de modo que essas três categorias representavam 83% dos tipos de investimentos estrangeiros e/ou brasileiros que estavam sendo realizados ou previstos no estado potiguar para o ano de 2005 ( FONSECA, 2006).

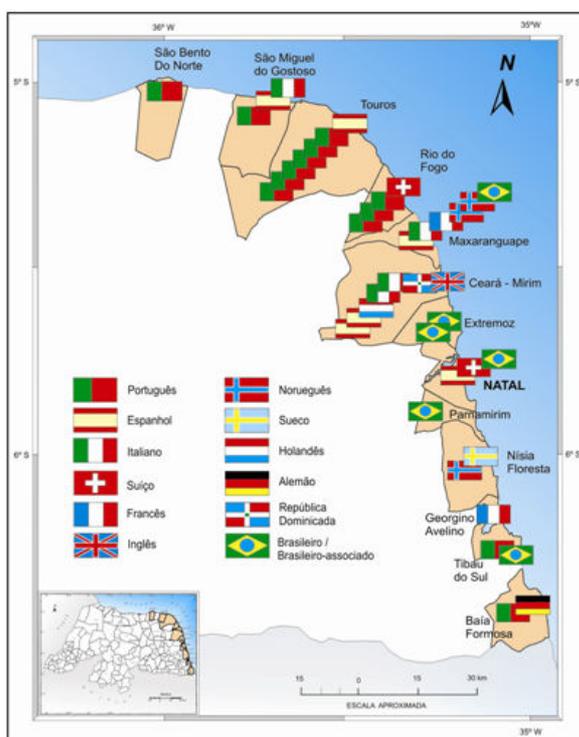
*“Os investimentos em ‘meios de hospedagens’ encontram-se mais distribuídos no litoral oriental potiguar, no entanto, percebe-se uma preferência pelo município de Natal, onde estava em construção hotéis de três grupos: espanhóis, suíços e de brasileiros. Já os segmentos ‘meios de hospedagens-residências’ e ‘meios*

*de hospedagens-residências-golfe’ encontram-se em sua totalidade no litoral oriental ao norte de Natal, na área compreendida entre os municípios de São Bento do Norte e Extremoz.”*

(FONSECA,

2006, pg 5)

A afirmação anterior pode ser melhor visualizado no mapa 1 a seguir.



**Mapa 1.** Distribuição dos investimentos turísticos estrangeiros e brasileiros no litoral potiguar - 2005.

Fonte: FONSECA, 2006 Apud SETUR/RN

O *marketing* turístico realizado para Natal foi importante para impulsionar a atratividade do mercado europeu. A divulgação através de feiras de turismo internacional, internet e *stands* de venda colaboraram para o aumento da comercialização de empreendimentos residenciais. Divulgadas muitas vezes somente no mercado europeu, muitos dos empreendimentos turísticos-residenciais (figura 2) previstos não tiveram o seu início.



**Figura 2.** O ator Antonio Banderas no lançamento do megaprojeto em Pitangui, na Região Metropolitana de Natal. Obras ainda não iniciadas.

Fonte: Tribuna do Norte, 2010

Isso se deu devido à crise econômica internacional que afetou diretamente o setor imobiliário estrangeiro da região potiguar e as empresas responsáveis pelas construções de residências de férias voltadas para o mercado europeu (TRIBUNA DO NORTE, 2010), ou sofreram embargo de suas obras pelo Ministério Público, devido ao não atendimento às legislações (Figura 3). Entretanto, a nomeação do município como uma das cidades sede da Copa do Mundo de 2014 e a ascensão da classe média brasileira torna ainda mais animador os planos da Prefeitura de Natal. Este ano de 2010, R\$ 170 mil vão ser gastos para apoiar ações de captação de congressos e eventos para o Rio Grande do Norte como forma de atrair capital estrangeiro (SECRETARIA DE TURISMO DO RIO GRANDE DO NORTE, 2010).



**Figura 3.** Estante de vendas do Condomínio Residencial Jacumã *Beach Resort*, na praia de Jacumã em Natal – RN. Obra embargada pelo Ministério Público.

Fonte: Mayra Aya, 2010

Mesmo com a crise enfrentada o turismo residencial ainda é um mercado em ascensão no município de Natal e se comparado ao ocorrido no litoral espanhol, o

município caminha para o mesmo destino, colocando em dúvidas o futuro turístico da região.

## Conclusões

A pesquisa mostrou a importância dos investimentos públicos (PRODETUR-NE) e privados (investidores estrangeiros) para a promoção e desenvolvimento do turismo residencial em Natal. O alto preço de terras e a saturação turística do Litoral Mediterrâneo Espanhol fizeram com que os europeus optassem por Natal, um município com as mesmas características climáticas do mediterrâneo porém a preços mais baixos, a se tornar um novo destino à aqueles que querem aproveitar de suas férias e aposentadorias.

O modelo turístico adotado pela região implica em significativas mudanças nos elementos social, econômico e ambiental da região.

A especulação imobiliária fez com que famílias optassem por morar em regiões periféricas, muitas vezes em condições de insalubridade. Muitas dessas famílias trocaram suas terras próximas aos grandes atrativos turísticos dando lugar a imponentes empreendimentos turístico-residencial, para morar em regiões onde não é possível encontrar o mínimo de infra-estrutura necessária para se viver.

A população local que conseguiu de alguma maneira permanecer na região onde estão concentrados os atrativos e infra-estrutura turística, sofrem com a descaracterização de sua cultura. A chegada de investimentos estrangeiros faz com que a população local se adaptasse ao novo modo de vida, deixando muitas vezes seus costumes. Como exemplo pode-se citar os pescadores que deixam a atividade herdada de outras gerações para trabalhar como caseiro nas residências.

As campanhas realizadas pelo governo brasileiro (PRODETUR) em incentivo ao turismo fez com que os estrangeiros possuíssem uma visão deturpada do Brasil. A visão em questão promoveu o desenvolvimento do turismo sexual considerado um dos

maiores problemas sociais existentes atualmente em Natal, principalmente na praia de Ponta Negra e bem documentado em mídia nacional.

A fim de combater esta prática, o governo federal iniciou uma campanha contra o turismo sexual, entretanto, ainda é possível presenciar este fato ao redor de Ponta Negra.

Grandes empreendimentos dotados de estruturas como campos de golfe, mercados, escolas, farmácias, entre outros, seguem um modelo europeu de estrutura, que não condiz com a realidade do município. Esses empreendimentos, devido suas dimensões, exigem muito dos recursos naturais. A manutenção dos campos de golfe exige grande quantidade de água para a irrigação de seus gramados, além de fertilizantes que podem acabar contaminando o solo e a água. A paisagem também é bastante comprometida. Os atrativos naturais oferecidos pela região são sufocados pela quantidade de empreendimentos turístico-residencial construídos, descaracterizando assim a paisagem.

Apesar dos impactos negativos descritos, o turismo residencial beneficiou economicamente a região de Natal, na receptação de investimentos estrangeiros.

Considerado um tema recente, com poucas bibliografias, o turismo residencial brasileiro oferece a oportunidade de estudos mais aprofundados e diversos sobre o fenômeno. O interesse adquirido pelo estudo fez com que a questão dos impactos sociais e ambientais provenientes do turismo residencial, especialmente no nordeste brasileiro, seja explorado no Trabalho de Conclusão de Curso, como continuidade deste, iniciado no segundo semestre de 2010.

## Referências

ALEDO, Antônio **De la tierra al suelo: La transformación del paisaje y el Nuevo Turismo Residencial Alicante**. Ap 99 Universidad de Alicante, 2008;

ALEDO, Antônio. et.al **La insostenibilidad del turismo residencial**. Antropologia y Turismo, México, Plaza y Valdez, 2007

EMBRATUR. **Mercado de turistas estrangeiros de segunda residência do Brasil.** Relatório Executivo. FGV – Faculdade Getulio Vargas e EMBRATUR, Setembro 2008.

EMPROTUR - Empresa Potiguar de Promoção do Turismo. **Promoção e divulgação de eventos em Natal serão intensificadas em 2010.** Secretaria de Turismo do Rio Grande do Norte, 2009. Disponível em < [http://www.brasil-natal.com.br/imprensa\\_noticias\\_arquivo.php#promocao\\_e\\_divulgacao\\_de\\_eventos\\_em\\_natal\\_serao\\_intensificadas\\_em\\_2010](http://www.brasil-natal.com.br/imprensa_noticias_arquivo.php#promocao_e_divulgacao_de_eventos_em_natal_serao_intensificadas_em_2010)>. Acesso em 01.mai.10

FERREIRA, Angela Lucia A. e SILVA, Alexsandro Ferreira C. **Dinâmica Imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos.** Caderno Metrópole, p. 109-133. 2º semestre, 2007

---

. **Para além do muro alto: “Turismo imobiliário” e novas configurações sócio-espaciais na Região Metropolitana de Natal-RN/Brasil.** Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN, 2007.

FERRIGATTO, Nayara Teodoro. **Os efeitos do turismo estrangeiro na praia de Ponta Negra em Natal-RN: Prostituição, drogas e exploração.** Universidade Estadual Paulista “Julio de Mesquita Filho” – UNESP/ROSANA, 2008.

FONSECA, Maria Aparecida P. **Tendências atuais do turismo potiguar: A internacionalização e a interiorização.** Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Departamento de Geografia. 2006

FURTADO, Edna Maria. **A onda do turismo na cidade do sol: a reconfiguração urbana de Natal** 2005. 301f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Programa de pós-graduação em Ciências Sociais, 2005

KONDO, Ana Luisa M; LATERZA, Beatriz Landi. **Complexos Turísticos-Residenciais: uma investigação sobre a situação e as perspectivas deste mercado no Nordeste Brasileiro** 2008. 124f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Hotelaria e Turismo) – Centro Universitário Senas, Campus Santo Amaro, 2008.

LOPES, Wagner. **Mega Projetos Turísticos no litoral não saem do papel**. Tribuna do Norte, 2010. Disponível em < <http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/megaprojetos-turisticos-no-litoral-nao-saem-do-papel/144153>>. Acesso em 01.mai.10

PREFEITURA DE NATAL. **Prefeitura apresenta campanha de combate ao turismo sexual**. Disponível em: < [http://www.natal.rn.gov.br/internet\\_new/noticianaintegra/principal.php?codigo\\_da\\_news=5672](http://www.natal.rn.gov.br/internet_new/noticianaintegra/principal.php?codigo_da_news=5672)>. Acesso em 18.08.10

SIRE IMOBILIÁRIA. Disponível em < <http://www.sirespain.com>>. Acesso em 18.08.10

Data de recebimento: 30/08/2010

Data de aprovação: 01/09/2010