O Imobiliário-turístico e o Nordeste brasileiro: dinâmicas econômicas e urbanas sobre o litoral.

Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva

Prof. Dr. do Departamento de Políticas Públicas da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - Brasil

Angela Lúcia Ferreira

Profa. Dra. do Departamento de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - Brasil

Resumo

Na região nordeste, a emergência de uma sinergia que aqui se denomina "imobiliário-turístico" constitui-se na manifestação de mudanças e inovações no mercado imobiliário, no turismo e nas políticas públicas com significativos efeitos sobre o território litorâneo. O turismo foi tomado como um setor econômico relevante não apenas para atrair visitantes, mas também projetos e empreendimentos como *resorts*, *flats*, apartamentos, condomínios fechados, entre outros, voltados para uma demanda nacional e estrangeira interessada em adquirir uma residência secundária. Este trabalho objetiva dar elementos para compreender a forma de participação desse fenômeno no processo de metropolização do litoral nordestino. A análise se dá a partir da caracterização de sua intensidade, estratégias e impactos socioambientais, além da demarcação das consequências socioeconômicas e espaciais, referente a quatro metrópoles estudadas. Para tanto, a pesquisa se baseia em levantamentos de dados, construção de indicadores e análises realizados no Projeto "*Metropolização Turística: Dinâmica e reestruturação dos territórios em Salvador, Recife, Fortaleza e Natal. – estudos comparativos para o Nordeste*" desenvolvido pelo Instituto Nacional de Tecnologia (INCT/CNPq) – Observatório das Metrópoles. Como contribuição ao aprofundamento do debate se indica elementos para uma gestão do território orientada por eixos socioambientais em um cenário com forte dinâmica imobiliária e expansão metropolitana e turística.

Introdução: transformações regionais

As Regiões Metropolitanas brasileiras são marcadas socialmente por diferentes graus de exclusão social e desigualdade na renda da população, padrão este representativo do quadro histórico-geográfico do Brasil contemporâneo. A recente dinâmica econômica vivenciada pelas regiões brasileiras (Norte, Sul, Sudeste, Nordeste e Centro Oeste) refletem, por um lado, o acumulado dessa desigualdade mas também revelam novos dinamismos em suas cadeias produtivas, associadas a inserção regional no comércio global. Nesse contexto de mudanças econômicas – e resistências sociais – destacamos algumas especificidades da região Nordeste do Brasil, especialmente no conjunto de atividades envolvendo o Turismo e o Mercado Imobiliário dos últimos dez anos.

O Nordeste mantinha até o início da década de 1990 o estigma do atraso como uma referência quase hegemônica em relação às demais regiões em grande parte devido a pobreza extrema em sua área rural que possuía, em 1990, 55% da população indigente[1] do Brasil (IPEA, 1993) e pelo baixo dinamismo econômico nas grandes cidades. Na última década (2000 a 2010) seu recente dinamismo econômico foi favorecido pela modernização e atualização do parque industrial, implementação de políticas competitivas interestaduais, industrias e plataformas baseadas na petroquímica, agricultura para exportação, mercado imobiliário e turismo. Nesse mesmo período, o Nordeste brasileiro se mostrou cada vez mais competitivo no mercado nacional diminuindo (mas não equivalendo) a distância entre as demais regiões do Brasil.

O conjunto dessas transformações econômicas refletiu-se na melhoria interna da renda da população nordestina, associada aos polos mais dinâmicos da região fazendo com que o Produto Interno Bruto do Nordeste crescesse (entre 2005 e 2008) acima do PIB nacional, acompanhando e superando as tendências postas ao Brasil como mercado emergente global. Dados do Banco do Nordeste (BNB, 2009) podem exemplificar o volume desta mudança, pois desde 2003 ocorreu um incremento do volume de investimentos privados na região, que passou de R$ 2 bilhões em 2003 para R$ 11,5 bilhões em 2009.

Em 2009, uma síntese sobre os principais investimentos privados – publicados pela Revista Exame (2009) – informavam que grande parte dos projetos foram alavancados pelo setor da construção civil, mercado imobiliário e pelo segmento do turismo. Na construção civil, os destaques ocorreram na infraestrutura pesada (estradas, portos e aeroportos) e na produção residencial (prédios de apartamentos e condomínios fechados); no mercado imobiliário, a aquisição de imóveis (unidades prontas, em planta ou terrenos) por compradores locais, nacionais e estrangeiros expandiram os loteamentos e condomínios para além dos polos metropolitanos; e no turismo, as políticas públicas de promoção aliadas à construção de novos complexos hoteleiros e

[1] Indigentes são considerados aqueles que não conseguem renda suficiente para adquirir uma cesta alimentar básica à sobrevivência. Ver Sonia Rocha (2005)

de segunda residência, pelo capital privado, impuseram à região um novo patamar de crescimento econômico (EXAME, 2009).

A partir desse quadro geral de transformações econômicas no Nordeste, o presente trabalho objetiva dar elementos para compreender a forma de participação desse fenômeno no processo de metropolização do litoral nordestino destacando a contribuição do setor turístico e imobiliário. Entende-se por segmento imobiliário-turístico uma articulação entre os dois setores de forma sinergética. Associados, tais setores dinamizam sua capacidade de investimento em terras, produção de novas unidades e de promoção do turismo da região com vistas a sua expansão internacional.

A análise dar-se-á a partir da caracterização de sua intensidade, estratégias e impactos socioambientais, além da demarcação das consequências socioeconômicas e espaciais, referente a quatro metrópoles estudadas (Região Metropolitanas de Natal, Fortaleza, Recife e Salvador). Para tanto, a pesquisa se baseia em levantamentos de dados, construção de indicadores e análises realizados no Projeto "*Metropolização Turística: Dinâmica e reestruturação dos territórios em Salvador, Recife, Fortaleza e Natal. – estudos comparativos para o Nordeste*" desenvolvido pelo Instituto Nacional de Tecnologia (INCT/CNPq) – Observatório das Metrópoles. Essa pesquisa foi estrutura na observação de três eixos de análise: a atuação das políticas públicas no fomento ao turismo, nos investimentos estrangeiros no Nordeste e os impactos socioterritoriais (e ambientais) nas cidades[2].

O presente trabalho está divido em dois blocos de análise, sendo o primeiro relativo ao destaque do Programa de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste e os efeitos e impactos de determinadas das políticas públicas estatais e federais na indução e direcionamento da atividade turística e na escala territorial; na segunda parte destacamos a formação do imobiliário-turístico no Nordeste brasileiro, finalizando com a discussão das possibilidades de uma da metropolização turística litorânea.

[2] Para maiores análises e dados dessa pesquisa ver em Eustógio Dantas, Angela Ferreira e Maria Clementino (2010). Para apresentação do conjunto de dados ver Relatório Final da pesquisa (Observatório das Metrópoles, 2008).

O turismo no Nordeste a partir do PRODETUR

Desde o final dos anos de 1970, os estados e as capitais nordestinas investem no turismo como uma alternativa ao instável desempenho da economia regional como um todo e principalmente do setor industrial. O Governo Federal por meio da Lei 6.513 de 1977 regulamentava a criação de áreas especiais de interesse turístico identificadas como projetos estratégicos de estímulo, suporte e acomodação dos investimentos privados em hotelaria. Algumas experiências ainda na década de 1980 , como o Projeto Via Costeira (em Natal – Rio Grande do Norte) e Cabo Branco (João Pessoa - Paraíba), foram exemplos da forma de inserção do turismo no território por meio de modelos de planejamento que apostavam na estruturação de arranjos urbanísticos intensivos ou uma "política de megaprojetos turísticos", como definiu Rita Cruz (2001). No início dos anos 1990 outros estados aderiram às políticas de incentivo: Pernambuco com o Projeto Costa Dourada, a Bahia com o Polo Turístico Costa dos Coqueiros e o Ceará com a urbanização da orla marítima de Fortaleza.

Desse modo, até 1995 os estados nordestinos economicamente mais importantes já haviam iniciado um movimento de estruturação do setor do turismo como um dos elementos fundamentais de sua política de desenvolvimento, embora os resultados sempre fossem abaixo do esperado, principalmente devido aos "gargalos", obstáculos estruturais relacionados com a acessibilidade da região ao resto do mundo. Esse cenário começa a ser modificado com a inserção do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE) em sua primeira fase de aplicação (1995-2001)[3], como uma alternativa ao já gasto modelo de isenções fiscais e competição interestadual por recursos privados. A ênfase desse Programa Federal (com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento) deu-se na área do turismo, principalmente de "sol e mar" e cultural, por meio de pesados investimentos na reforma de aeroportos, construção de vias, saneamento ambiental e recuperação de centros históricos.

[3] A segunda fase do PRODETUR ocorre de 2002 até 2007 (a variar em alguns estados) e, mais recentemente, foi montado o PRODETUR Nacional para continuação dos investimentos.

A lógica dos investimentos seguiu a prévia definição dos polos turísticos litorâneos, concentrando ao redor das capitais e principais metrópoles, sendo que no total, considerando a primeira fase, o PRODETUR NE aplicou US$ 625,96 milhões principalmente em aeroportos (35,7%), saneamento (25,80%) e estradas (22,75%), viabilizando uma rede rodoviária asfaltada de 877 Km e suporte para 3,02 milhões de desembarques nos novos aeroportos até o ano 2000 (WHITING; FARIA, 2001). Esse relativo sucesso em fluxos e gastos turísticos levaram os governos estaduais a assinarem novo contrato de empréstimos com o BID na ordem de US$ 195,3 milhões, considerando apenas quatro estados (RN, BA, CE, PE), continuando e expandindo novas redes de acessibilidade viária, planejamento territorial e melhorias ambientais em dezenas de municípios. A partir da ampliação da infraestrutura e focalização no mercado de turismo internacional, o Nordeste passou a ser cada vez mais comercializado como destino pelas empresas turísticas principalmente no mercado europeu; em 2003, a região respondia por 30,6% dos turistas estrangeiros que visitaram o Brasil (EMBRATUR, 2006).

Tomados em conjunto tais números de investimentos em infraestrutura urbana e regional – inicialmente focalizados nas áreas turísticas – tiveram significativo impacto na rede urbana metropolitana dos grandes centros nordestinos, seja pela alteração nas relações entre centro (polo) e os demais municípios litorâneos, pela possibilidade da inserção de novos negócios privados não apenas na hotelaria, mas sobretudo na oferta de novos serviços e na dinâmica imobiliária regional.

Como demonstraram Alexsandro Silva e Angela Ferreira (2008), as tradicionais sedes metropolitanas passaram a estabelecer novos vínculos na rede urbana metropolitana considerando a faixa litorânea da zona de praia como o espaço mais dinâmico, em detrimentos das sedes rurais no interior dos municípios. Uma cornubação costeira, composta por uma estreita faixa de terra urbanizada com hotéis, pousadas, segunda residências, *flats*, condomínios, entre outros, conectou diretamente os incipientes distritos em novos atrativos internacionais. Segundo Silva (2010) essa transformação físico-territorial (litoral *versus* interior) ocorreu pela valorização econômica das terras, antigas áreas

de fazendas ou sítios, das dunas e da paisagem consideradas a partir do início dos anos 2000 como ativos imobiliários e turísticos.

Nesse sentido, os efeitos do PRODETUR NE não podem ser compreendidos isoladamente como uma política pública estritamente voltada para o turismo, mas sim pelos efeitos acumulados na economia urbana e regional litorânea possibilitando a “liberação” e abertura de novas fronteiras de expansão do território pré-existente às novas dinâmicas do capitalismo contemporâneo, firmando “arcos de conexão” e pontos de contato, à luz do que refletiu teoricamente Manuel Castells (2003). Um desses arcos firmou-se na possibilidade dos investimentos em infraestrutura física aplicados no território (estradas, portos, aeroportos, saneamento, etc.) serem capturados, de modo indireto, pelo capital privado na forma de um movimento de acumulação primitiva conforme retrabalhado teoricamente por David Harvey (2004). Ao valorizar milhares de hectares de terra no litoral, a ação das políticas públicas para o turismo estabeleceu uma conexão direta das áreas periféricas ao fluxo de circulação financeira dos mercados turísticos e imobiliários, permitindo a insurgência de lucratividades extraordinárias ao capital.

Os investimentos de estrangeiros (entre 2000 a 2003), imóveis e turismo no litoral nordestino eram de pequeno porte, motivados principalmente por pequenos aplicadores, compradores de algum imóvel para segunda residência ou apartamento à beira mar. Em uma segunda fase (entre 2003 e 2009) o Nordeste passou a receber cada vez mais recursos advindos do exterior, buscando a compra de terrenos (grandes áreas) e na produção (por encomenda) de projetos de segundas residências. Esse segundo momento representou uma transformação qualitativa e quantitativa no segmento turístico (hotéis e intermediários) e imobiliário (incorporadoras e corretoras), embora diminuído drasticamente com a crise internacional de 2008. É sobre essa segunda fase que abordamos a formação do imobiliário-turístico e suas estratégias de implementação no Nordeste.

O imobiliário-turístico no Nordeste brasileiro

Estudo específico do Observatório das Metrópoles (2008) e o posterior detalhamento dado por Silva (2010) demonstraram que o interesse do capital

estrangeiro no Nordeste – mais especificamente nos estados da Bahia (BA), Ceará (CE), Pernambuco (PE) e Rio Grande do Norte (RN) – entre 2001 e 2007, ocorreu de modo inovador nos setores do turismo e do mercado imobiliário, com especificidades no cenário do Ceará e Rio Grande do Norte, conforme Tabela 1.

Tabela 01 - Volume de capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário nos quatro estados pesquisados

Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA	11.797.576	23.311.979	42.284.139	16.147.790	89.964.095	243.743.935	49.699.086
PE	-	2.350.000	2.849.500	959.206	1.252.800	24.323.904	4.798.787
CE	10.356.000	18.481.157	20.960.524	15.588.431	29.822.486	37.619.175	153.800.798
RN	10.355.947	2.214.459	8.153.610	24.477.033	37.188.720	61.683.547	96.718.865
Total	**32.509.523**	**46.357.596**	**74.247.773**	**57.172.460**	**158.228.102**	**367.370.562**	**305.017.537**

Fonte: Banco Central do Brasil
Nota: elaboração do autor baseado em Observatório das Metrópoles (2009)

Ao considerar esses dados, a atratividade do capital estrangeiro pelos estados nordestinos observados é crescente, embora em termos de participação relativa seja superior no RN e CE; para a compra de imóveis, terrenos, produção de condomínios, *flats*, etc. ingressaram aproximadamente US$ 1 bilhão em menos de seis anos. Tais projetos imobiliário-turísticos são marcados pela sinergia entre a atratividade dos destinos turísticos ("sol e mar") conjugados com a valorização imobiliária em produtos *high-end* vendendo ao estrangeiro uma imagem de exclusividade, segurança, conforto, charme e diversidade de usos (moradia, esportivos, relaxamentos, etc.). Conforme pesquisa da EMBRATUR (2009) sobre o seguimento, tais projetos imobiliário-turísticos no Nordeste foram procurados na sua maioria por europeus (espanhóis, portugueses, ingleses e italianos) com renda média e alta, que buscam novas opções fora do mediterrâneo, mas com preço baixo.

A saturação do mercado espanhol e português (com altos preços por m^2) e a diversificação dos turistas europeus (aposentados e jovens), somados a valorização do Euro, foram alguns dos fatores que estimularam lançamentos imobiliário-turísticos nas feiras e convenções europeias entre 2003 e 2007,

oferecendo *resorts* (modelo time-share), condomínios fechados, *flats* e Condhoteis. O Nordeste apontava como um novo destino às segundas residências, pelo baixo preço das terras e praias semiocupadas. Segundo Augusto Pinheiro (2006, p.46) a compra de apartamentos ou de casas cresceu 200% e o aluguel dos imóveis para turistas aumentou 64%, enquanto a hospedagem "convencional" hoteleira subiu apenas 12,5% nos anos de 2004 e 2005 (PINHEIRO, 2006). Seja por vôos regulares ou *chaters* os turistas estrangeiros desembarcavam nos aeroportos reformados pelo PRODETUR e se dirigiam aos novos destinos no litoral.

Tal movimento ensejou a criação de novas associações comerciais entre empresas do ramo da construção civil, corretagem imobiliária, turismo e transportes. A chamada Carta de Maceió, redigida no 1º Encontro NORDESTE INVEST, da ADEMI[4], dizia que,

> O Nordeste, o mercado imobiliário e o turismo estão mudando. Essa não é uma previsão baseada em experiências otimistas, mas, pelo contrário, uma constatação da realidade atual da região, aonde os crescentes e bilionários investimentos nacionais e, principalmente, internacionais conduzem o Nordeste no rumo de se tornar dentro dos próximos anos um dos mais importantes destinos turísticos e de segunda residência no mundo. Essa verdadeira revolução, baseada no incremento em larga escala dos investimentos turísticos na região, terá impacto direto e proporcional no mercado imobiliário nordestino e até brasileiro, já que o vetor de expansão do setor se voltará para o Nordeste, em função de seus produtos cada vez mais possuírem como público-alvo o mercado internacional, *não se restringindo mais ao seu mercado local* (CARTA DE MACEIÓ, 2006, p.1, grifo nosso)

Segundo Silva (2010, p.223), e considerando apenas os anos de 2007 , 2008 e 2009, existiam 33 grandes empreendimentos imobiliário-turísticos (com mais de 05 hectares) comercializados internacionalmente no Nordeste, consumindo aproximadamente 11,2 mil hectares e com valores de investimento previstos na ordem de R$ 13,54 bilhões. Isso representou a necessidade de transformação do solo litorâneo principalmente nas zonas rurais que se

[4] A Carta de Maceió foi distribuída durante o evento NordesteInvest 2006 a todos os participantes. O primeiro Nordeste Invest ocorreu em Maceió nos dias 15,16 e 17 de março de 2006 e foi organizado pela Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Alagoas – ADEMI.

tornaram, por modificações legais nos Planos Diretores, em zonas urbanas ou de expansão urbana.

Segundo a EMBRATUR,

> Pode-se considerar a rentabilidade e as facilidades logísticas fortes dos promotores dos investimentos em imóveis por estrangeiros no Brasil. As projeções financeiras, que representam a principal fonte de referência e controle da solvência dos negócios, servem para corrigir distorções e fazer adaptações às variáveis que aparecem. Porém, do ponto de vista da gestão pública e do interesse direto das associações de classe envolvidas no setor, há de se ter especial atenção com os impactos gerados pelo crescimento sem planejamento do mercado de Segunda Residência e, conseqüentemente, com as políticas públicas de fomento ao turismo nas principais regiões de procura pelo produto imobiliário (EMBRATUR, 2008, p.4)

Assim, pode-se observar a prevalência do imobiliário-turístico como uma das formas de "acumulação por espoliação", conforme reflexão de Harvey (2004), sendo o imobiliário-turístico a expressão econômica dos processos de acumulação do capital, lastreadas por tipologias novas de atuação sinergética dos agentes do turismo e imobiliário, baseadas na necessária ocupação territorial, transformação e valorização do território em larga escala. Segundo Silva (2010),

> O entendimento do imobiliário-turistico na reconfiguração territorial apóia-se na capacidade de diminuir os efeitos de dois problemas estruturais; do lado do turismo, a sazonalidade e pelo lado do imobiliário o tempo longo de retorno do capital. Ao imbricar as práticas do turismo e do imobiliário, o efeito de sinergia das lógicas de valorização permite ampliar a atratividade, para projetos imobiliário-turísticos, de novas frações do capital interessadas ao mesmo tempo na capacidade de apropriação do capital simbólico (os "desejos", o "olhar do turista", a cultura, o consumo da paisagem, etc.) e criação de valor pela transformação do solo de rural, ou semirural, para urbano. A alteração do espaço se dá, então, pela aceleração dos tempos envolvidos tanto no turismo quanto no imobiliário (SILVA, 2010, p.158)

A reconversão de terras rurais, antigas fazendas, em *resorts* ou a transformação de pequenos distritos de pescadores e agricultores familiares em destinos turísticos não ocorre apenas como dimensão do impacto

econômico do imobiliário-turístico, na entrada de capital estrangeiro ou ampliação do mercado de segunda residência. Esse movimento de transformação do território semiocupado em novo território funcionalizado ao turismo e ao mercado imobiliário internacional apresentou novos riscos e desafios à gestão ambiental, aos recursos naturais existentes e à capacidade de gestão pública do solo urbano (SILVA; FERREIRA, 2008)

As escalas trabalhadas pelas políticas públicas territoriais deixam de ser apenas intraurbana e passam a ser concentradas em linhas de atuação dinâmica do imobiliário-turístico (a zona costeira), ávidas por sobrepor o investimento público ao interesse de valorização privada das terras litorâneas. Isso trouxe intensificações na expansão da mancha urbana das metrópoles nordestinas, em maior ou menor grau, com fortes impactos sobre o meio ambiente, nas terras agricultáveis e nos recursos hídricos dos municípios, ademais de redefinir a relação sede municipal e suas periferias litorânea dos municípios metropolitanos. Em linhas gerais, isso reforçou a importância das cidades-sedes (polos metropolitanos) que estenderam sua influência socioeconômica sobre a rede urbana por um novo território de valorização.

Como hipótese, coloca-se a metropolização turística como a expressão desse fenômeno, comum a uma linha de integração urbana litorânea – articulando uma inovadora possibilidade de interligação física entre as capitais metropolitanas nordestinas, via litoral. Nesse sentido questionamos: Como se articulam os velhos obstáculos à formação de uma rede urbana regional (por exemplo, a concentração de terras e o baixo dinamismo econômico dos municípios menores) no contexto de aberto pelo imobiliário-turístico? E quais conseqüências ao meio ambiente, na forma de novos riscos e desafios, a metropolização turística traz?

Considerações finais: Metropolização Turística e impactos socioambientais

Pela dinâmica de maior consumo do solo urbano e rural, o imobiliário-turístico intensifica a conjugação dos atributos urbanos com as características naturais acirrando os conflitos entre a preservação ambiental (pela necessária existência da paisagem como recurso turístico) dos recursos e

sua valoração econômica (pela comercialização intensiva desse mesmo solo). Por exemplo, os *resorts* no Nordeste brasileiro são cada vez mais articulados com campos de golfe, similar aos padrões estudados por Cayetano Espejo Marín (2004) para a Espanha, levando a um maior consumo de área bruta, utilização de água para manutenção e para os parques aquáticos, além da geração de resíduos sólidos em maior quantidade. A capacidade de carga dos sítios naturais (possibilidade de resistência ambiental sem perda de recursos) é levada ao extremo no fenômeno da sazonalidade, quando uma população de um distrito triplica em período de alta temporada (FERREIRA, SILVA e FONSECA, 2009).

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

Nesse sentido, uma primeira contribuição às questões levantadas pelo imobiliário-turístico nordestino refere-se à necessária definição dos limites de utilização máxima dos recursos naturais do litoral – dunas, praias, rios e vegetação – como recursos também econômicos. Há nesse sentido, dois eixos que aparentemente são contraditórios; um primeiro eixo é dado pelo fortalecimento das questões ambientais e costeiras a partir do Plano de Gerenciamento Costeiro (Lei Federal 7.661/88) e da formalização dos Planos Diretores nos municípios a partir do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01).

Um segundo eixo é dado pelas políticas públicas de fomento ao turismo, como o PRODETUR, e a criação de áreas especiais turísticas sobrepostas às zonas ambientais. Ocorre assim uma dupla sinalização do poder público em torno da questão, isto é, ao mesmo tempo em que procura o controle do território e a minimização do dano ambiental, também busca estimular a utilização dos recursos envolvidos na paisagem por meio da

inserção do litoral no competitivo circuito imobiliário-turístico. Essa aparente contradição se revela na crítica à economia política, pois opõe o "direito à cidade", de um lado com seus valores de uso, e a lógica dos valores de troca, por outro.

David Harvey, entretanto, reflete que essa aparente contradição forma uma relação dialética mediada pelo território. Não pensando especificamente no imobiliário-turístico, mas considerando a relação Estado e Capital, Harvey (2004) auxilia na compreensão de que há uma lógica territorial e uma lógica capitalista que diferem entre si mas cooperam mais ou menos a depender do contexto histórico em que estejam inseridos. Diz Harvey (refletindo a partir de G. Arrighi)[5] que a lógica dos políticos e homens de Estado objetiva manter ou criar certa proeminência do seu território sobre os demais em correspondência aos interesses coletivos, mesmo que dominados por um grupo, elite ou classe. Já o capitalista procura vantagens individuais e só responde, e se responsabiliza, pelo seu círculo social direto (acionistas, investidores, promotores, etc.).[6]

Pode-se buscar em Gottidiener uma síntese explicativa quando diz que,

> O papel do Estado nesse processo é contraditório. De um lado, precisa intervir a fim de preservar as coerências do espaço social em face de sua destruição pelas transformações capitalistas dos valores de uso em valores de troca – isto é, de espaço social em espaço abstrato. De outro lado, suas intervenções são explicitadas pela relação de dominação. Por conseguinte, as intervenções do Estado não resgatam o espaço social; ao contrário, ele apenas ajuda a hegemonia do espaço abstrato, produzindo alguns de seus próprios espaços através do planejamento (GOTTDIENER, 1993, p.148).

As políticas públicas de promoção ao turismo (aqui especialmente o PRODETUR NE) e a criação/revisão dos Planos Diretores municipais "desembaraçaram" o território e ampliaram a conectividade dos territórios locais

[5] Cf. ARRIGHI, 2006.

[6] A análise de Harvey busca, nessa parte, compreender o Estado nacional face ao capital global em uma abordagem do Imperialismo. Mas isso não exclui, como o próprio Harvey salientou (2004, p.35), que outras unidades subnacionais (metropolitanas e municipais) possam também estar imersas em relações desiguais do desenvolvimento geográfico do capital.

ao pólo metropolitano e, deste, aos mercados mundiais – isso se deu por investimentos no circuito secundário. Seria essa a chave explicativa da metropolização turística, isto é, a conectividade da zona de praia articulada no circuito global de valorização do capital turístico e imobiliário?

A resposta a essa nova questão dependerá do modelo de desenvolvimento histórico-geográfico desigual colocado para cada região metropolitana litorânea existente no Nordeste. A base conceitual dessa integração regional exigirá a observação dos diversos elementos de composição social e econômica colocados, isto é, os níveis diferenciados de resistência do "território vivido"(SANTOS,1998): taxa de crescimento municipal, densidade habitacional, mercado de trabalho e movimento pendular, medidos por município em relação aos pólos, etc. Não há, assim, subescalas de medição intraregionais que considerem movimentos alternativos dessa integração, como os causados pelo imobiliário-turístico. Tanto o campo disciplinar da Geografia em suas análises, quanto o do Planejamento Urbano em suas estratégias de intervenção devem buscar alimentar e debater tais referências empíricas intraregionais e interestaduais ao mesmo tempo.

No caso do Nordeste brasileiro, em escala ampliada, isso permitirá compreender se esse modelo explicativo e territorial poderá estabelecer um "transbordamento litorâneo estadual" que integre uma estreita faixa de urbanização costeira de Salvador a Fortaleza, criando assim uma inovadora zona de ocupação intermetropolitana, ao invés dos núcleos metropolitanos isolados. Para alcançar tal modelo, será necessário observar o comportamento de outras estruturas de transformação do solo rural em urbano, além das dinâmicas econômicas (mercado de trabalho) e movimento pendular. Um roteiro integrado de pesquisa proposto poderá ser firmado pelo debate sobre os indicadores de base municipal e indicadores da metropolização turística, levando em consideração as estratégias e agentes aqui identificados. Estas são questões que estão sendo aprofundadas pelo projeto "Metropolização Turística: dinâmica e reestruturação dos territórios em Salvador, Recife, Fortaleza e Natal – estudos comparativos para o Nordeste" dentro do Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia – Observatório das Metrópoles, para os anos de 2009 a 2012.

Referências

ARRIGHI, Giovanni. **O longo século XX**. Dinheiro, poder e as origens do nosso tempo. Rio de Janeiro: Contraponto, 2006.

BANCO DO NORDESTE. **Relatório Anual 2009.** Fortaleza: BNB, 2009.

CASADO-DIAZ, Maria Ângela. Second Homes in Spain. In. HALL, C.Michael; MÜLLER, Dieter K. (org.). **Tourism, mobility and second homes**: between elite landscape and common ground. Clevedon: Channel View, 2004.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede**: a era da informação, economia e cultura. V.1. São Paulo: Paz e Terra, 2003.

CRUZ, Rita. **Política de turismo e território**. São Paulo: Contexto, 2001.

DANTAS, Eustógio W; FERREIRA, Angela Lúcia; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda (orgs.). **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

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

_____. Anuário Estatístico da Embratur, 2002. Disponível em: <http//www.embratur.gov.br>. Acesso em: 10 jan. 2006.

_____. Anuário Estatístico da Embratur, 2003. Disponível em: <http:// www.embratur.gov.br.> Acesso: 10 jan. 2006.

EXAME. Nordeste: aqui o Brasil cresce mais rápido. Rio de Janeiro: Abril, ed.955, n.21, ano 43, novembro de 2009.

FONSECA, Maria Aparecida Pontes ~~da~~. **Espaço, Políticas de Turismo e competitividade**. Natal: Edufrn, 2005.

FERREIRA, Angela Lúcia A; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso; FONSECA, Maria A. Pontes. Dinâmica imobiliária, turismo e meio ambiente: novos cenários urbanos. In. CLEMENTINO, Maria do Livramento; PESSOA, Zoraide Souza (Org.). Natal, uma metrópoles em formação. São Paulo: EDUC, 2009, p.115-142.

GOTTDINER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

HARVEY, David. **O novo imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

IPEA. Comunicados IPEA. Desemprego e desigualdade no Brasil Metropolitano. Rio de Janeiro: IPEA, 2011, n.76. disponível em: < http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/comunicado/110210_comunicadoipea76.pdf

IPEA. **O mapa da fome**: subsídios à formulação de uma política de segurança alimentar. Brasília: IPEA, 1993.

MARÍN, Cayetano Espejo. Campos de golf y médio ambiente. Una interacción necesaria. In. **Cuadernos de Turismo.** Murcia, 14, 2004, p. 67-111

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. I Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário. Fortaleza: Observatório das Metrópoles: Núcleo Fortaleza, 2008. [mimeo]

_____. Estudo comparativo sobre o papel das atividades imobiliário-turísticas na transformação do espaço social das metrópoles nordestinas: Salvador, Recife, Natal e Fortaleza. Relatório Final. Observatório das Metrópoles/CNPq: Núcleo Salvador: Núcleo Natal: Núcleo Recife: Núcleo Fortaleza, 2009. Disponível em: < http://www.cchla.ufrn.br/rmnatal/relatorio/finalimobiliarioturisticomai09.pdf>

PINHEIRO, Augusto. **De olho nos euros**. In. REVISTA NORDESTE. Anos 1, n. 5, novembro de 2006, p.46-48.

ROCHA, Sonia**. Pobreza no Brasil**: afinal, de que se trata. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2005.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. São Paulo: HUCITEC, 1996

_____. O retorno do Território. In. **Território: globalização e Fragmentação**. Ed. Hucitec. SP. 4ª ed. 15 20.1998.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso. **O litoral e a metrópole**. Dinâmica imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na Região Metropolitana de Natal-RN. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Programa de Pósgraduação em Arquitetura e Urbanismo – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal-RN, 2010.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso; FERREIRA, Angela Lúcia. Três momentos da urbanização turística: Estado, Mercado e desenvolvimento regional no Nordeste brasileiro. In. **Scripta Nova**, Revista Electrónica de Geografia y Ciencias Sociales (Barcelona), v.12, p.270 (89), 2008. Disponível em: <HTTP://www.ub.es/geocrit/sn-270/sn-270-89.htm>.acesso em 22 de julho de 2009.

WHITING, Sandra S.; FARIA, Diomira Maria Cicci P. **Avaliação dos aspectos ambientais e sócio-econômicos do PRODETUR I**. Relatório final de avaliação preparado para o Banco Interamericano de Desenvolvimento, agosto de 2001. Disponível em: < http://www.iadb.org/regions/re1/br/br0323/br0204av.pdf>. Acesso em: 03 set. 2009.