**PAC Copa do Mundo 2014: efeitos sobre o espaço e o imobiliário em Natal/RN**

Rodrigo Costa do Nascimento

Contato: ronasciarq@yahoo.com.br

Estruturação e Gestão do Território

**INTRODUÇÃO**

Atualmente os Grandes Projetos Urbanos (GPUs) expressam a articulação entre visão empresarial, valorização de potencialidades locais, e coalisões entre administrações centrais e capitais privados resultantes de ações de planejamento estratégico - visão empresarial da gestão pública que inclui a participação do capital privado (HARVEY, 1996 E CUENYA et al. 2013, p.11) - e o marketing urbano - divulgação dos principais produtos oferecidos pelas cidades (HARVEY, 1996; SANCHÉZ, 1999 e VAINER; 2000). Nessa nova postura administrativa os entes públicos são facilitadores da implantação de grandes projetos urbanos assumindo os riscos financeiros, e o capital privado se posiciona como administrador, quase sempre logrando os lucros. A cidade torna-se, portanto, objeto onde se vendem seus atributos específicos (cidade mercadoria), dotada de produtividade, (cidade empresa) e confiança num plano estratégico (a cidade-pátria).

A Copa do Mundo de 2014 em Natal veio acompanhada de intervenções no espaço intraurbano a exemplo da Arena das Dunas e centro administrativo (VIEIRA-DE-ARAÚJO ET AL, 2010), dos acessos (executados e previstos) ao Aeroporto Internacional Aluísio Alves (em São Gonçalo do Amarante, região metropolitana) e ampliação da avenida Prudente de Morais (até convergir em Parnamirim) e de projetos destinados à mobilidade urbana. Tais ações estavam imersas no argumento de que “os transtornos são momentâneos, mas os benefícios eternos”, axioma que emerge de um projeto político que foca nas vantagens de convivência harmoniosa entre paisagem – no caso e Natal a paisagem natural - e novos ícones e intervenções urbanas (BARBOSA, 2014).

Os investimentos recebidos em infraestrutura a partir de 2011 são oriundos do PAC - Programa de Aceleração do Crescimento (MINISTÉRIO DO PLAJEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO, 2015) e incluíram ações viabilizadas por parcerias público-privada (SILVA, 2014) que visam (1) deixar uma “marca” administrativa que figura como uma espécie de “legado” e firmar (2) a mercantilização do espaço urbano, expressa na dispersão territorial através da transformação do uso do solo e produção de novas tipologias habitacionais em vetores de expansão.

No contexto de megaeventos há que se considerar também que os impactos na estrutura viária estão relacionados acessibilidade espacial tanto para dar vazão à incidência de visitantes como para reestruturar a cidade a partir da ampliação do perímetro urbano para uma pretensa metropolização expressas em diferentes escalas de valorização imobiliária. Tomando como parâmetro as concepções de Vainer (2000) e Harvey (1996), os projetos urbanos de megaeventos esportivos têm estado relacionados à estratégias de mercado apoiadas no argumento de que as novas estruturas (edilícias e viárias) pode ser incorporada à cidade para dinamizar sua economia, onde se inclui o imobiliário. No caso de Natal, acredita-se que as obras do PAC tem dado respostas ao setor imobiliário do ponto de vista da valorização de um lado e também processos específicos de estruturação do espaço.

**OBJETIVOS**

O objetivo geral da pesquisa consiste em **compreender os efeitos provocados pelas obras do PAC Copa do Mundo de 2014 na RMNatal sobre a estruturação do espaço e do setor imobiliário**. Diante disso, os objetivos específicos são:

* Caracterizar os GPUs dos megaeventos para identificar suas principais características correlacionando com as obras do PAC Copa do Mundo 2014 em Natal;
* Interpretar os efeitos das obras do PAC nos aspectos configuracionais e imobiliários para compreender como se especializam vis-a-vis o processo de valorização;
* Entender o processo de reestruturação espacial e de valorização imobiliária a partir da influencia das obras do PAC Copa do Mundo em Natal;

**MÉTODO**

A compreensão de como tem se apresentado o contexto do desenvolvimento do setor imobiliário antes da Copa do Mundo 2014 consiste numa fase essencial parar uma contribuição histórica recente e para estabelecer uma perspectiva comparada com os dias atuais. Nesse momento a compilação de estudos como os de Silva (2010 e 2013), Dantas et. al (2010), Clementino e Pessoa (2009), Relatórios do Observatório das Metrópoles (2009), Ferreira e Silva (2008), Nobre (2001), Lopes Júnior (1997), Barbosa (2014) e Carmo Júnior (2014) tem sido essenciais para o entendimento da evolução da valorização do espaço da capital portiguar e o papel do imobiliário articulado ao turismo e à paisagem.

Para entender como se tem dado a valorização imobiliária local à luz da incidência das obras do PAC e suas relações com localização, estão sendo reunidos anúncios de compra e venda nos classificados de jornais de grande circulação (sobretudo aqueles do ano de 2014 em diante). Nesse momento, faz-se necessário mapear as intervenções buscando compará-las aos resultados em termos de valorização percebidos na fase anterior.

A relação configuração espacial *versus* mercado imobiliário será abordada a partir do instrumental da Lógica Social do Espaço e da Análise Sintática do Espaço (ASE) (HILLIER et al, 1984), em programas de representação linear (mapas axiais) combinadas à bases georreferenciadas. O primeiro de refere ao campo teórico que possibilita entender como o espaço se articula à certos fenômenos enquanto variável dependente – que sofre efeitos dos fenômenos sociais - e independente – atuante sobre fenômenos sociais. O segundo se refere às modos de ler graticamente as propriedades espaciais.

O entendimento do processo reestruturação espacial e valorização imobiliária a partir da influencia das obras do PAC Copa do Mundo em Natal se dará a partir da análise dos mapas temáticos georreferenciados;

**DESENVOLVIMENTO**

Ao que parece, no contexto da capital potiguar, as obras do PAC da Copa do Mundo de 2014 têm sido vistas como mais um elemento agregador de valor de terras e imóveis. Alexsandro Silva (2014), tomando como caso o bairro de Lagoa Nova, onde se situa a Arena das Dunas, percebe que entre 2007 e 2012 há uma redução de ofertas de imóveis, ao mesmo tempo em que há uma crescente elevação dos preços. Outro dado importante é que tais imóveis quase sempre estão em quadras muito próximas às obras de estruturação viária e até mesmo da nova arena, o que possibilita relacionar valorização fundiária e imobiliária, obras de infraestrutura e mobilidade e ícones urbanos (SILVA, 2014). Nesse sentido, residir próximo a grandes equipamentos que ensejam em transformações viárias parece reforçar mais uma necessidade de status do que propriamente de disponibilidade de infraestrutura.

Por outro lado, Maria Dulce Picanço Sobrinha et al (2015) aponta que num intervalo de 10 anos (entre 2000 e 2010) o imobiliário natalense alcança escala metropolitana em municípios limítrofes de média e alta integração. Isso não se deve somente ao transbordamento da região sul em direção à outros municípios da RMNatal mas à valorização das terras semirurais do seu entorno em função do (1) da elevação dos preços de imóveis direcionados aos estrangeiros no contexto da evolução do mercado do imobiliário-turístico, (2) a escassez de terras urbanizadas em áreas dentro da cidade (ou contíguas) a ela e da (3) entrada de recursos provenientes de programas governamentais (a exemplo do Minha Casa Minha Vida) que resultaram em novos empreendimentos em municípios pouco expressivos na dinâmica imobiliária de RMNatal como Macaíba, Ceará Mirim e São Gonçalo do Amarante. Obras do PAC são percebidas e identificadas em municípios como São Gonçalo do Amarante e Parnamirim, sobretudo com relação à novas conexões viárias com o novo Aeroporto e com a BR101 (ampliação da avenida Prudente de Morais), respectivamente. Então, acredita-se que em face dessas obras o mercado imobiliário responde em valorização a tendência de implantação de novos empreendimentos acompanhados de novas conectividades viárias.

Duas ações de caráter exploratório foram executadas para esta pesquisa nesse estágio inicial: (1) o exame dos classificados de um dos jornais de grande circulação (Tribuna do Norte) em um intervalo de uma ano (26 de abril de 2014 e 18 de abril de 2015) e a (2) exploração de variáveis sintáticas (HILLIER et al, 1984) em representações lineares. O primeiro procedimento destinou-se a conhecer como se deu, no lapso de tempo, a oferta, a localização e valor de imóveis considerando-se o caso de apartamentos (gráficos 01, 02 e 03).

Gráfico 01:Oferta de Apartamentos em Natal entre 2014 e 2015.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Fonte: CLASSIFICADOS. TRIBUNA DO NORTE (26 de abril de 2014 e 18 de abril de 2015)

Gráfico 02: Oferta de Apartamentos por Bairros em Natal entre 2014 e 2015

Fonte: CLASSIFICADOS. TRIBUNA DO NORTE (26 de abril de 2014 e 18 de abril de 2015)

Gráfico 03: Valores médios dos Apartamentos (2 e 3 quartos) em Natal por bairros (em R$ 1000).

Oferta de Apartamentos por Bairros em Natal entre 2014 e 2015

Fonte: CLASSIFICADOS. TRIBUNA DO NORTE (26 de abril de 2014 e 18 de abril de 2015)

O segundo procedimento se mostrou útil no para o reconhecimento de como se apresenta o nível de acessibilidade viária na cidade como um todo, já considerando as novas ligações viárias realizadas mediante PAC para a Copa do Mundo, a saber: Conexões com o Novo Aeroporto Aluísio Alves, Avenida Prudente de Morais, e entorno da Arena das Dunas. Acredita-se assim que a maior acessibilidade viária representa campo propício para o interesse imobiliário (figura 01, 02, 03, 04).

Figura 01: Integração Global (Rn) de Natal. Destaque para núcleo de integração que avança para a Zona Norte de Natal.



Fonte: Base fornecida por Lucy Donegan e processada através do DepthMap (2015).

Figura 02: Integração Local (R3) de Natal. Destaque para núcleos de integração mais expressivos.



Fonte: Base fornecida por Lucy Donegan e processada através do DepthMap (2015).

Figura 03: Integração Local (R13) de Natal. Destaque para núcleos de integração mais expressivos.



Fonte: Base fornecida por Lucy Donegan e processada através do DepthMap (2015).

Figura 04: Choice – escolha (R13) de Natal. Destaque para a formação de um anel viário na Reg. Metrop. de Natal (São Gonçalo do Amarante – vermelho, Natal – amarelo e Macaíba – azul).



Fonte: Base fornecida por Lucy Donegan e processada através do DepthMap (2015).

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Percebe-se no item anterior que além da diminuição da oferta de apartamentos entre 2014 e 2015 nos gráficos 01 e 02 os valores também diminuíram ou não se elevaram expressivamente. Ao observar por exemplo os bairros de Cidade Satélite e Lagoa Nova (atingidos por obras viárias do PAC – Ampliação da Prudente de Morais para o primeiro caso e acessibilidade do entorno da Arena das Dunas para o segundo) percebem-se que para o primeiro a oferta de imóveis elevou-se mas o preço caiu e para o segundo a oferta decresceu assim como os valores médios (gráfico 03). Esses resultados contrariam a cresça inicial de que com a incidência das obras do PAC e o acontecimento da Copa do Mundo ocorreria uma bolha imobiliária expressiva principalmente nos bairros onde ocorreram tais intervenções. Entretanto, tais resultados podem apresentar alterações no de correr da pesquisa. Quanto às representações lineares que apoiaram as interpretação sob o olhar da Análise Sintática do Espaço (HILLIER et al, 1984) adotaram-se variáveis como a integração local e global - grau de acessibilidade topológica na acepção dos caminhos melhor conectados entre si considerando-se sua inserção na malha em todo o sistema, ou parte dele (em todas as mudanças de direção e apenas 3 e 13 neste estudo). Considerou-se também o choice (HILLIER et al, 1984) que expressa quantas vezes um determinado eixo é atravessado para a realização dos percursos relacionados ao caminho topológico mais curto (conforme os raios de análise). É uma variável global que mede o fluxo através do espaço. Refere-se a capacidade de ligação com outras partes da cidade que certas linhas tem.

Nessas representações, além de se perceberem núcleos de integração que avançam para a Zona Norte de Natal (figuras 01, 02 e 03), há a formação de uma anel que concentra parte da estrutura viária que confere acessibilidade intraurbana entre os municípios de São Gonçalo do Amarante, Natal e Macaíba (figura 04). Reforce-se aqui a importância de São Gonçalo do Amarante por se tratado do município da Região Metropolitana de Natal que contem duas obras do PAC: o Aeroporto Internacional Aluísio Alves e a conexão viária entre ele a BR 101 que define forte axialidade na zona norte através da avenida Tomaz Landim, hoje um dos principais corredores comerciais da região.

É necessário realizar uma ampliação desses dados ao mesmo tempo comparar de que maneira se apresenta o mercado imobiliário nessas regiões em que os níveis de acessibilidade se alteram em função da configuração.

**AGRADECIMENTOS**

A realização deste trabalho se deu graças à colaboração e apoio do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, das Prof(as) Dr(as). Natália Vieira-de-Araújo e Edja Bezerra de Faria Trigueiro e da CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior) que tem financiado esta pesquisa.

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BARBOSA, Luciano César Bezerra. **Ícones urbanos da cidade de Natal**: arquitetura e desenvolvimento urbano na cidade de sol e mar. Natal, 2014, 260p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

CARMO JÚNIOR, João Batista. **A forma do privilégio**: renda, acessibilidade e densidade em Natal/RN. Natal, 2014, 306p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

CLEMENTINO, Maria do Livramento, PESSOA, Zoraide. **Tipologia sócio-espacial numa metrópole em formação**: a RMNatal. In: CLEMENTINO, Maria do Livramento, PESSOA, Zoraide Souza. (org). **Natal**: uma metrópole em formação. São Paulo: Educ – editora PUC-SP, 2009, p. 73-114.

CUENYA, Beatriz, NOVAIS, Pedro, VAINER, Carlos. **Grandes projetos urbanos**: olhares críticos sobre a experiência argentina e brasileira. Porto Alegre. Masquatro Editora Ltda, 2013.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correa, FERREIRA, Ângela Lúcia, CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: letra capital, 2010.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correa. **Antecedentes do turismo no Nordeste**. In: DANTAS, Eustógio Wanderley Correa, FERREIRA, Ângela Lúcia, CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: letra capital, 2010

FERREIRA, Ângela Lúcia, SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. **Três momentos da urbanização turística**: estado, mercado e desenvolvimento regional no nordeste brasileiro (1997-2007). Scripta Nova, ago. 2008. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-89.htm>. Acesso em: 12 dez. 2008.

HARVEY, David. **Do administrativismo ao empreendedorismo**: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: Espaço & Debates – Revista de Estudos Regionais e Urbanos. Ano XVI, n. 39, Cidades: Estratégias Gerenciais. São Paulo: NERU/CNPq/FINEP, 1996.

HILLIER, Bill. **Space is the machine**. Cambridge: Cambridge University Press, 1996.

HILLIER, Bill; HANSON, Julienne. **The Social Logic of Space.** Londres: Cambridge University Press, 1984.

HILLIER, Bill; PENN, A.; HANSON, Julienne; GRAJEWSKI, T.; XU, J. **Natural movement**: or, configuration and attraction in urban pedestrian movement. Environment and Planning B: planning and design. v. 20, p. 29-66, 1993.

LOPES JÚNIOR, Edmilson. **A construção social da cidade do prazer**: urbanização turística, cultura e meio ambiente em Natal (RN). São Paulo, 2004, Tese (Doutorado em Ciências Sociais). Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas.

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO. **PAC2 (Rio Grande do Norte):** 10 º Balanço (março a junho de 2014) . 2015. Disponível em: http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac/publicacoesregionais.

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO. **PAC2:** Balanço 4 anos (2011-2014) . 2015. Disponível em: http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac/publicacoesnacionais.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Relatório Final do Estudo Comparativo sobre o papel das atividades imobiliário-turísticas na transformação do espaço social das metrópoles nordestinas**: Salvador, Recife, Natal, Fortaleza. Observatório das Metrópoles/CNPq: Núcleo Salvador: Núcleo Natal: Núcleo Recife: Núcleo Fortaleza, 2009 [mimeo].

PROJETO NATAL 2014: PLANO EXECUTIVO ABRIL DE 2009. 2009. Disponível em: < <http://www.natal.rn.gov.br/semurb/paginas/ctd-776.html>> Acesso em: 15 out. 2015.

SÁNCHEZ, Fernanda. **Políticas urbanas em renovação**: uma leitura crítica dos modelos emergentes. In: Revista brasileira de estudos urbanos e regionais, n. 1, p.115-132, maio 1999.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. **Coalisões urbanas no país do futebol**: copa do mundo 2014 e o mercado imobiliário. Revista Brasileira Estudos Urbanos e Regionais, Rio de Janeiro, v. 16, n. 2, p. 13-26, Nov.2014.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. **O litoral e a metrópole**: dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na Região Metropolitana de Natal. Natal, 2010, 436p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso, CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda, LIMA, Huda Andrade Silva de, CÂMARA, Richardson Leonard Moura da, ALBUQUERQUE, Pedro Augusto de F., CONCHARD, Angelique, PONTES, Marcelo Augusto, LUZARDO, Lucas Costa F. **Metropolização e Megaeventos: impactos da Copa do Mundo de 2014 em Natal-RN.** In: SANTOS JUNIOR, Orlando da Silva, GAFFNEY, Christoffer, RIBEIRO, Luiz César Queiros (org). **BRASIL:** os impactos da Copa do Mundo de 2014 e das Olimpíadas de 2016. Rio de Janeiro: e-papers, 2015.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso, et al. **Natal/RN:** Os impactos, processo e dinâmicas na cidade do Natal. 2013. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetropoles.net/download/megaeventos\_natal.pdf > Acesso em: 09 set. 2014.

SOBRINHA, Maria Dulce Picanço Bentes, SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso, FERREIRA, Glenda Dantas. **Organização social do território e formas de provisão de moradia**. In: CLEMENTINO, Maria do Livramento, FERREIRA, Ângela Lúcia (org). Natal: transformações na ordem urbana. Rio de Janeiro: Letra capital, 2015, p. 262-293.

CLASSIFICADOS/IMÓVEIS. **Tribuna do Norte**. Natal, Ano 65, abr. 2014. Caderno Economia, p. 01, 26 abr. 2014.

CLASSIFICADOS/IMÓVEIS. **Tribuna do Norte**. Natal, Ano 65, abr. 2014. Caderno Economia, p. 01, 18 abr. 2015.

VAINER, Carlos. **Pátria, empresa e mercadoria**: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: MARICATO, Erminia, VAINER, Carlos, ARANTES, Otília. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

VIEIRA-DE-ARAÚJO, Natália Miranda; VELOSO, Maísa; PEREIRA, Marizo Vitor**. Crônica de uma morte anunciada**: arquitetura moderna em Natal x Copa 2014. In: DOCOMOMO NORTE/NORDESTE, 3., 2010, João Pessoa. Anais do 3º DOCOMOMO Norte/Nordeste. João Pessoa: DOCOMOMO, 2010. Disponível em:  <http://projedata.grupoprojetar.ufrn.br/dspace/bitstream/123456789/887/1/Artigo%20Docomomo%20Norte%20Nordeste%202010_VELOSO_Maisa_VIEIRA_Natalia_PEREIRA_Marizo.pdf>. Acesso em: 30 out. 2014.