

Dinâmica imobiliária no contexto da Copa do Mundo FIFA 2014 da cidade-sede de Natal/ RN

Huda Andrade Silva de Lima
Contato: hudaandrade@gmail.com

Linha de pesquisa: Estruturação e Gestão do Território

1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário tem assumido um papel crescente em relação ao desenvolvimento urbano e regional, na medida em que se integra ao capitalismo contemporâneo como um dos seus principais componentes. Existindo, assim, a participação do setor imobiliário e fundiário no espaço urbano, mediante parcelamento da terra, produção e comercialização de imóveis.

Segundo Arantes (2007, p. 26), há algo de novo a registrar nessa relação direta entre a configuração espacial urbana e a produção ou reprodução do capital, devido às cidades passarem elas mesmas a serem geridas e consumidas como mercadorias. Diante disso, há a mobilização de diversos atores, especialmente das elites rentistas locais e do Estado para adequar o espaço

urbano às exigências do capital e tornar seus territórios mais atrativos ou competitivos no contexto global.

Assim, ocorre no espaço urbano, sobretudo aqueles reconhecidos como grandes centros no topo da hierarquia global, ações empresariais direcionadas a construir, destruir e reconstruir as cidades, com o intuito de transformá-las em produto para atender uma série de requisitos que são em diversas ocasiões ditados em escala internacional. Para Swyngedouw (et al, 2002, p. 553), essa política urbana baseada no empreendedorismo da “imagem” da cidade, isto é, da produção de projetos de desenvolvimento urbano, fomenta a valorização imobiliária e fortalece as relações de parcerias entre os setores públicos e privados.

É nessa conjuntura de empreendedorismo que o Brasil lança sua candidatura às Olimpíadas de 2016 e a Copa

do Mundo de 2014, e é escolhido no ano de 2009, pelo Comitê Olímpico Internacional (COI) e pela Federação Internacional de Futebol (FIFA), para sediar os respectivos eventos. Logo, as cidades-sede (Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte, Curitiba, Porto Alegre, Brasília, Salvador, Recife, Fortaleza, Natal, Manaus e Cuiabá) onde se realizarão os eventos, elaboram e iniciam intervenções urbanísticas para se adaptarem em termos de infraestrutura urbana bem como seus desdobramentos socioespaciais, a partir de novos equipamentos previstos.

2 OBJETIVOS E METODO

A pesquisa descreve o ciclo imobiliário atual da cidade-sede do Natal, capital do Rio Grande do Norte, no contexto das demandas em infraestrutura urbana para recepcionar o evento Copa do Mundo 2014, a partir de estudos realizados por Luiz Queiroz (2012) sobre as incorporações imobiliárias da cidade durante a década de 2000.

3 DESENVOLVIMENTO

Na cidade-sede de Natal, as demandas em infraestrutura urbana para recepcionar o evento Copa 2014 e à fusão de interesses do setor público com os empreendedores imobiliários para promoção do marketing da cidade,

consequentemente, irão impulsionar a valorização imobiliária das áreas centrais e do entorno dos equipamentos a serem erguidos. Conforme Queiroz (2012, p. 102), o evento, aparentemente, irá trazer alterações excepcionais no setor imobiliário, tendo em vista as constantes intervenções do governo na macroeconomia com o intuito de manter e até aquecer o consumo.

Para Queiroz (2012), o ciclo imobiliário de financeirização é o que caracteriza a produção capitalista de habitações no momento em que as ações públicas e privadas estavam sendo direcionadas para Natal concorrer e alcançar o patamar de cidade-sede da Copa do Mundo FIFA de 2014. Ademais, o ciclo é formado por grupos de incorporadores nacionais – com alguns com participação internacional – que se integram às empresas e às elites rentistas locais. Sendo, assim, distinto do anterior que a produção habitacional era voltada para o mercado internacional em função da forte presença do turismo estrangeiro, com produção de pequenos apartamentos e flats em áreas litorâneas, especialmente para europeus. Contudo, desde 2004 já se expandia o ciclo de financeirização, pois o imobiliário-turístico entra em decadência (2008), em consequência aos entraves urbanísticos e/ou ambientais e a difusão da crise do subprime iniciada nos Estados Unidos.

Além disso, afirma que o ciclo de financeirização é consequência da conjuntura nacional, visto que o Governo Federal no ano de 2004 elabora a proposta de reorganização do setor habitacional com o objetivo principal de promover o acesso à moradia a todos os segmentos da população através da nova Política Nacional de Habitação. E, em 2009, é lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), como uma das principais ações do Governo Federal para combater os possíveis efeitos da crise econômica internacional - ao estimular a criação de empregos e de investimentos no setor da construção – através da intensa produção imobiliária. Para Queiroz (2012, p. 141), essa “promoção imobiliária vive um duradouro boom de proporções nunca vistas, especialmente no que diz respeito ao volume de unidades produzidas”.

Segundo o autor (Ibid, p. 249), trata de um período atípico a nível local, pois conseguiu fechar a década com a produção em franca aceleração. Porém, podemos questionar sobre até quando isto vai durar e quais as consequências, principalmente, num cenário de “promoção da imagem” da cidade para sediar a Copa do Mundo 2014?

Logo, é nesse contexto de intensa dinâmica imobiliária que são elaboradas e iniciadas as intervenções públicas com vista para Copa do Mundo 2014 na cidade-sede de

Natal e entorno (municípios de Parnamirim e São Gonçalo do Amarante), que compreendem, basicamente, na ampliação do sistema de transporte para integrar a futura Arena das Dunas, ao setor de hotelaria - predominante este na orla marítima - e aos Aeroportos de São Gonçalo do Amarante e Augusto Severo. Todavia, às propostas de intervenções em infraestrutura ocorrem de maneira pontual, como no entorno da Arena, área esta com intensa especulação imobiliária, e em outros trechos com predominância de moradores com renda de até três salários mínimos (Figura 01, p. 04).

No caso específico da Arena, existia no lugar o Estádio de Futebol Cláudio de Vasconcelos Machado, erguido em 1972. Contudo para atender a demanda da FIFA, o Governo Estado apoia a demolição do antigo estádio e a reconstrução da Arena das Dunas no próprio local. Deste modo, conforme Harvey (2005, p. 233), podemos afirmar que a Arena das Dunas contribuirá, sobremaneira, para criar marcos de distinção vinculado ao local através do capital simbólico da edificação, criando formas de atração importante em relação aos fluxos de capital de modo geral. Além disso, esse capital simbólico vinculado às heranças arquitetônicas e as realizações artísticas conferirão vantagens econômicas, sobretudo ao capital imobiliário por gerar rendas de monopólio no entorno do equipamento.

Com relação às obras de mobilidade, os novos acessos irão possibilitar uma série de transformações na dinâmica metropolitana, por interligar corredores estruturais de municípios situados em zonas de crescimento urbano e econômico, contribuindo para melhorias de acessibilidade e valorização do solo.

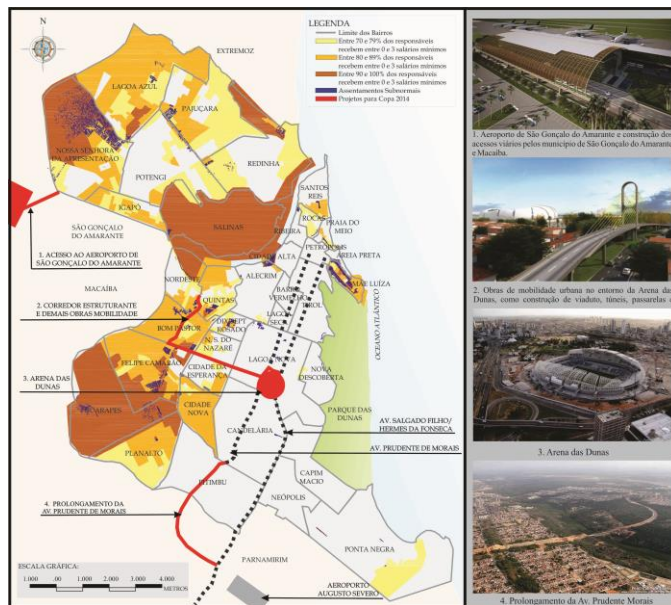


Figura 01: Mapa social da população de Natal com renda de até três salários mínimos e identificação das principais obras para Copa 2014. Fonte: Mapa do GEHAU/ UFRN (2011), adaptado pela autora (2013); Imagens 01, 02 e 03 (www.portaltransparencia.gov.br/copa2014); e, Imagem 04 (www.canindesoares.com).

Então, devemos questionar se haverá uma alteração da produção do espaço, sobretudo da lógica imobiliária, devido ao cenário de constantes investimentos por parte do Estado para atender a demanda dos megaeventos esportivos? A situação pode levar a um processo de reorganização da dinâmica imobiliária pela busca da ampliação dos seus mercados em outros territórios? Haverá impacto sobre a dinâmica socioespacial em relação à valorização imobiliária de determinadas áreas das cidades e benefícios a certos grupos de setores imobiliários, principalmente em áreas com alterações do sistema viário para facilitar e ampliar a acessibilidade? E quem serão os verdadeiros privilegiados com os ganhos agregados?

Portanto, é necessário compreender os efeitos no cenário e na configuração socioespacial decorrentes da dinâmica do mercado imobiliário, num contexto de intensos investimentos públicos e privados para produção e consumo do espaço urbano, sobretudo num contexto de intervenções de mobilidade urbana, visto que ao ampliar a acessibilidade e a facilitar a localização, haverá um aumento do valor do uso do solo e uma atração do capital imobiliário.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo possibilitou constatar o quanto é importante averiguar se a lógica imobiliária atual procura se concentrar nas áreas com transformações mais vistosas, isto é, naquelas de maiores investimentos públicos e privados que serão maximamente valorizados, já que existe uma expansão de oferta de imóveis, sobretudo em Natal e áreas limítrofes, em consequência às questões relativas à economia, como a queda das taxas de juros; e, em decorrência aos modelos de financiamentos tanto do ponto de vista espacial, tipológico e empresarial, como é o caso do PMCMV.

Sendo assim de suma importância, compreender a lógica utilizada pelos incorporadores imobiliários nessa conjuntura econômica atual e a relação das produções imobiliárias no entorno das intervenções urbanísticas para Copa do Mundo 2014, sobretudo as de mobilidade urbana.

5 REFERÊNCIAS

ARANTES, Otília, VAINER, Carlos, MARICATO, Hermínia. **A cidade do pensamento único**. Desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2007.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

QUEIROZ, Luiz A. P. C. **Incorporações imobiliárias**. Ciclos, financeirizações e dinâmica espacial. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2012.

SWYNGEDOUW, Erik. MOULAERT, Frank, et al. **Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy**. Malden: Antipode, 2002.