11ª Conferência Internacional da LARES
Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
14, 15 e 16 de Setembro de 2011

Copa do Mundo de 2014 e a Estabilização do Mercado de Real Estate

Pia Margarida Rivelli Paciello[1], Caio Sergio Calfat Jacob[2], Guilherme de Barros Monteiro Ribeiro[3], Rosalina Rylko[4], Fernanda Pereira Lisboa[5]

[1] CPM®, Coordenadora do GRUPO, Integrante do GEP – Grupo de Pesquisa e Estudos do IREM – Brasil, Capítulo Brasileiro de nº 111 do IREM – Institute of Real Estate Management. Advogada. Sócia de Landmann & Paciello Advogados. Av. Paulista, 575, cj. 607, Bela Vista, São Paulo/SP, Brasil - pia@landmann-paciello.adv.br

[2] Integrante do GEP – Grupo de Pesquisa e Estudos do IREM – Brasil. Ex-presidente e atual membro do Conselho Deliberativo Vitalício da LARES. Coordenador do Núcleo Hoteleiro e Imobiliário - Turístico do Secovi-SP. Diretor da ADIT Brasil. Professor de Planejamento Hoteleiro em cursos de pós-graduação de Real Estate na FUPAM/ FAU-USP e FAU-Mackenzie. Membro do Conselho Editorial da Revista Vida Imobiliária. Rua Henrique Monteiro, 234, 11º andar, Pinheiros, São Paulo/SP, Brasil - caio@caiocalfat.com.br

[3] CPM®, Integrante do GEP – Grupo de Pesquisa e Estudos do IREM – Brasil, Capítulo Brasileiro de nº 111 do IREM – Institute of Real Estate Management. Conselheiro do Board do Capítulo Brasileiro do IREM. Consultor imobiliário. Av. Paulista, 726, cj. 1707D, Bela Vista, São Paulo/SP, Brasil - guilherme@inovacaoimobiliaria.com.br

[4] Integrante do GEP – Grupo de Pesquisa e Estudos do IREM – Brasil. Membro da Vice-presidência de Administração Imobiliária do Secovi-SP. Sócia-diretora do Grupo Rylko. Administradora de Condomínios. Rua Machado Bittencourt, 361, cj. 1501, Vila Clementino, São Paulo/SP, Brasil - rosalina@rylko.om.br

[5] CPM®, Presidente do Capítulo Brasileiro de nº 111 do IREM – Institute of Real Estate Management. Coordenadora do GEP – Grupo de Pesquisa e Estudos do IREM-Brasil. Diretora do Secovi-SP. Membro da Vice-presidência de Administração Imobiliária do Secovi – SP. Advogada Imobiliária. Sócia-diretora da Advocacia Lisboa. MS em Arquitetura e Urbanismo. Rua Gabriele D'Annunzio, 1045, Santo Amaro, São Paulo/SP, Brasil - fernanda@advocacialisboa.com.br

RESUMO

A Copa do Mundo de 2014 está estimulando o mercado imobiliário brasileiro e trazendo uma enorme gama de ganhos para o setor.
Após o tom eufórico e a escalada de preços com a notícia da realização da Copa de 2014, o mercado imobiliário em São Paulo está se estabilizando tanto nos valores dos imóveis para venda quanto para locação, e isto deve se equilibrar até a realização do evento.
Com a abertura de crédito imobiliário que vem se intensificando e as obras de infraestrutura lançadas, este trabalho tem o objetivo de identificar as oportunidades para que a cidade de São Paulo usufrua dos benefícios e investimentos que serão aportados, a fim de deixar um legado positivo.

Palavras-chave: Copa do Mundo 2014, mercado imobiliário, escalada de preços, benefícios, investimentos.

2014 World Cup and the stabilization of the real estate market

ABSTRACT

The 2014 World Cup is stimulating the Brazilian real estate market and as result providing it with a large breadth of gains.
After some initial euphoria and escalating prices brought by the announcement of the World Cup in Brazil, real estate prices in Sao Paulo are stabilizing for rentals as well as for sales and should reach equilibrium until the event.
Based on the growth of real estate credit and infrastructure developments launched this works will start to identify opportunities for the city of Sao Paulo to benefit from the investments that will be made to leave a positive legacy.

Key-words: World Cup 2014, real estate market, price increase, benefits, investments.

1. INTRODUÇÃO

Este artigo é o resultado da segunda etapa do trabalho desenvolvido pelo Grupo de Estudos e Pesquisa do Capítulo Brasileiro do Institute of Real Estate Management (IREM), iniciado em 2010, realizado em parceria com o Secovi-SP. Trata-se de um programa de pesquisas voltado ao mercado imobiliário e atividades afins.

No decorrer das pesquisas realizadas identificou-se que hoje ainda não se pode concluir que um megaevento como a Copa do Mundo de 2014, pela falta de definições, devido a vários projetos em estudo, que ainda não saíram do papel, e alguns já em andamento, porém ainda na construção de suas bases, está interferindo positivamente na cidade de São Paulo.

Desde o anúncio da realização do megaevento internacional, em 2014, no Brasil, São Paulo, a sua maior cidade, e também da América do Sul e de todo o hemisfério sul, além de ser considerada a 19ª cidade mais rica do mundo, e a 14ª mais globalizada, entrou na corrida para sediar a sua abertura.

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Cor da fonte: Automática

Fundada em 1554, a cidade começou a se desenvolver a partir do século XIX, com a economia cafeeira, passando a ser o principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América Latina. São Paulo é a maior metrópole brasileira, sua população é composta por cerca de 11 milhões de habitantes. Considerando-se a região metropolitana, que e compõe de 38 municípios, essa população chega a aproximadamente 19 milhões; e se desenvolve numa área de 1.530 quilômetros quadrados que acomodam 7.216,3 habitantes por quilômetro quadrado. O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é 0,85; sedia 38% das 100 maiores empresas privadas de capital nacional; 63% dos grupos internacionais instalados no Brasil; além de bancos, corretoras de valores e seguradoras, empresas de tecnologia, a maior bolsa de valores da América do Sul, a Bovespa; e a Bolsa de Mercadoria e Futuros - BM&F. A capital paulista reúne as principais redes hoteleiras nacionais e internacionais e registra a marca de acolhimento anula de aproximadamente 11 milhões de visitantes – entre estrangeiros e brasileiros, seja a negócios, lazer, estudo e até por motivo de saúde[1].

Tudo na capital paulistana tem grandes proporções, da população fixa e flutuante à arrecadação, levando o município a, sozinho, deter 12,26% do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro. O Estado representa 33% do PIB nacional.

Praticamente, no mesmo patamar de seu desenvolvimento desenfreado, estão os grandes problemas urbanos: um intenso congestionamento, problemas com relação ao transporte público, poluição, ocupação desordenada do solo, desrespeito ao patrimônio público, a fuga do centro histórico da cidade, a criação de mini-centros urbanos, entre outros.

Em se tratando de mobilidade, por exemplo, no ano de 2010, São Paulo registrou um recorde de sete milhões de veículos circulantes. Um indicador negativo para uma cidade que pretende sediar a abertura de um evento esportivo internacional do porte da Copa do Mundo. Esse *rush* é uma resposta às políticas públicas relativas ao transporte. Porém, a quase 3 anos do megaevento, esta é uma realidade que poderá mudar, já que o planejamento de mobilidade urbana, em função da Copa do Mundo de 2014, está voltado para soluções pontuais na zona leste e parciais nas zonas oeste e sul. Nesse contexto, o arquiteto e urbanista Jorge Wilheim, relata que "As questões de

[1] Informação disponível em: <http://www.cidadedesaopaulo.com/sp/br/sao-paulo-em-numeros>. Acessado em 27 jul., 2011.

mobilidade precisam ser tratadas de forma sistêmica pelos governos" e um planejamento deficiente "[...] tende a agravar a já precária condição do trânsito paulistano".[2]

A *Fédération Internationale Football* Association (FIFA) apontou uma possibilidade para a cidade de São Paulo dar o pontapé inicial do Mundial. E esse é um enredo que traz em seu bojo um megaplanejamento urbano e arquitetônico de (re)ocupação do solo, no tocante à infraestrutura física, tecnológica e ambiental, saneamento, moradia, alimentação, segurança, transporte, trabalho, cultura, educação, lazer, acessibilidade e desenvolvimento sustentável contínuo. O estádio popularmente conhecido por Fielzão (do Corinthians), já está em processo de construção no bairro de Itaquera, na zona leste da capital paulista, mesmo não se formalizando ainda como anfitrião da abertura do Mundial, e certamente significará um forte impacto e um grande ganho sua infraestrutura e na requalificação da região leste, Itaquera e cercanias, muito embora, parte dos moradores esteja reclamando e se movimentando a respeito das remoções de famílias em consequência das obras direta ou indiretamente ligadas ao estádio.[3]

> *Um estudo dos impactos econômicos da Copa 2014 encomendado pelo Ministério do Esporte indica que a realização do Mundial no Brasil deve movimentar R$ 185 bilhões em nossa economia, R$ 48 bilhões deles em investimentos diretos e os demais provenientes da recirculação de dinheiro com a realização do evento. Somente em infraestrutura o impacto chegará a R$ 33 bilhões, 78% oriundos do setor público – R$ 5,7 bilhões destinados à construção e reforma dos estádios, R$ 11,6 bilhões às obras de mobilidade urbana (transporte público) e R$ 5,5 bilhões para ampliação e reforma de portos e aeroportos. Mas setores como os de Telecomunicações, Energia, Segurança Pública, Saúde e Hotelaria também receberão recursos.*[4]

2. ITAQUERA E A CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO APOSTANDO QUE A CIDADE DE SÃO PAULO PODERÁ SEDIAR A ABERTURA DA COPA DE 2014

Itaquera é uma área de raízes rurais. A Ferrovia Santos-Jundiaí foi um de seus marcos transformadores (1867), com o objetivo de escoamento da produção de café do Estado em 1887, com a Estrada de Ferro do Norte interligando os bairros do entorno, tendo o Brás como intersecção das vias férreas. Imigrantes europeus se instalaram nesse ponto e começaram a empreender no local, valorizando-o e acelerando o seu desenvolvimento, favorecendo a população com ofertas de empregos. O detalhe negativo desta ocupação do solo registra-se na forma desordenada com que estes imigrantes e migrantes se instalaram no local, atraídos pela oportunidade de trabalho, valorização dos imóveis, sem o devido planejamento urbano.[5]

A zona leste é a região mais populosa da cidade de São Paulo. É onde se localiza o bairro de Itaquera, com uma população de 685.883 habitantes, em moradias verticais e horizontais, entre elas predominam os conjuntos habitacionais. No bairro estão cerca de 250 empresas de pequeno, médio e grande portes e 1.100 estabelecimentos comerciais, aproximadamente, que não

---

[2] Informação disponível em: <http://www.copa2014.org.br/noticias/6884/COPA+2014+ SAO+PAULO+COMEÇA +A+EQUACIONAR+MOBILIDADE+EM+ITAQUERA.html>. Acessado em: 28 jul., 2011.

[3] Informação disponível em: <http://www.urbansystems.com.br/urban-view/podcast/fielzao-e-seu-impacto-na-zona-leste>. Acessado em: 28 jul., 2011.

[4] Caderno FGV Projetos. Futebol e desenvolvimento econômico social. Jun.2010. Ano 5. n.3 p.26

[5] Informação disponível em: <http://www.urbansystems.com.br/urban-view/podcast/fielzao-e-seu-impacto-na-zona-leste>. Acessado em: 28 jul., 2011.

absorvem a mão de obra oferecida pela comunidade. O bairro e regiões periféricas são servidos pelo Metrô e terminais linhas de ônibus e lotações.[6]

O estádio Fielzão já está sendo construído, e transformando a infraestrutura local. Uma oportunidade para tirar o Plano Diretor do papel e transformar o bairro de Itaquera, trazer qualidade de vida, incrementar a mobilidade, os negócios – públicos e privados – e muitos investidores.

O Projeto Itaquera 2014 valorizará a história e o patrimônio de Itaquera, pois prevê um polo institucional bem planejado, com centro de convenções, fórum, escolas, faculdades, parques, policiamento, saúde, rodoviária e outras melhorias, inclusive no setor privado, com foco na hotelaria.

Como publicado na mídia, o governo do Estado injetará R$ 345,9 milhões nas obras e a prefeitura R$ 132,2 milhões. Um investimento em obras públicas permanentes que atenderão não apenas a um período curto de visibilidade internacional, mas que expandirá a região, de modo que as benfeitorias e a nova infraestrutura ultrapassem o que está sendo articulado para 2014, atendendo às necessidades dos moradores da região Leste da capital paulista.[7]

Explica Gilmar Tadeu Ribeiro Alves, que assumiu recentemente a Secretaria Especial de Articulação da Copa de 2014.

> *A prefeitura vai antecipar projetos que estavam sendo elaborados para depois da Copa [...]. O projeto do estádio é de 48 mil lugares, mas para abertura terá de ter 20 mil lugares a mais. O custo aumenta e essa diferença, cerca de R$ 270 milhões, virá também através da lei de incentivo.* [8]

Entre os prováveis empreendimentos privados, são previstas torres comerciais, com restaurantes e também a expansão da rede hoteleira paulistana, com a implantação de pelo menos quatro hotéis no bairro. O mencionado Polo Institucional tem um "calcanhar de Aquiles", que é a criação do Parque Linear Rio Verde, uma área arborizada em toda a extensão do rio que desemboca no rio Jacu.

A construção do Estádio, em paralelo à Operação Urbana Jacu-Pêssego, que tem diretrizes no Plano Diretor de 2002, traz uma equação à mobilidade local e também no âmbito empresarial e industrial. A avenida Jacu-Pêssego corta a zona leste de norte a sul, formando parte com a Radial Leste, que é a principal ligação das regiões leste e centro, as rodovias Dutra e Ayrton Senna e a zona industrial de Itaquera; liga os importantes polos econômicos do ABCD e Guarulhos, onde está o aeroporto internacional de Cumbica.

No caso das favelas dos arredores do estádio Fielzão, como informado pela Prefeitura, há um plano municipal de habitação específico, esta urbanização abrange, entre outras áreas, as favelas da Paz, que engloba áreas invadidas dos dois lados da Avenida Miguel Inácio Curi, e para a Agreste de Itabaiana, próximo à Avenida Águia de Haia.[9]

---

[6] Informação disponível em: <http://www.itaqueraemnoticias.com.br/mostra.asp?sec=34&sub=146>. Acessado em: 28 jul., 2011.
[7] Informação disponível em: <http://blogs.estadao.com.br/jt-esportes/uma-nova-itaquera-para-2014/>. Acessado em: 28 jul., 2011.
[8] Idem.
[9] Informação disponível em: <http://www.urbansystems.com.br/reports/ler/itaquera-o-que-sao-paulo-ganha-com-o-fielzao-na-copa/>. Acessado em: 28 jul., 2011.

A ampliação da mobilidade urbana contará com duas avenidas nas proximidades do novo estádio e os pedestres terão acesso à estação de Metrô Corinthians-Itaquera por passarelas e por outras adequações viárias. Com essa ampliação, também se prevê um investimento para equacionar as linhas de transporte público (metrô, trem e ônibus).[10]

Hoje, o bairro de Itaquera está passando por uma especulação imobiliária, fato natural desse processo.

> *O preço dos imóveis subiu em média 20%, enquanto incorporadoras, redes de fast-foods e empresas de diversos segmentos procuram terrenos para se instalar na região nos próximos anos. O Sindicato da Habitação (Secovi) registrou uma alta de 4% no preço dos imóveis novos entre 2009 e março de 2011. O metro quadrado de um apartamento de dois dormitórios subiu de R$ 2.202,80 para R$ 2.293,79, em média.*[11]

Importante apontar que o planejamento urbano estratégico de Itaquera, ao incluir a construção de empreendimentos residenciais, comerciais e empresariais, tem trazido para a região novos investidores e moradores, podendo ainda, fomentar a geração de empregos, a capacitação das pessoas, a educação, o lazer, o turismo, entre outras necessidades. Tais incentivos contribuirão com a expansão do bairro, ao incrementar a população fixa e flutuante, isto posto, espera-se que Itaquera não se limite a crescer apenas em quantidade de empreendimentos e população, por exemplo, mas que consiga atingir, cada vez mais, números maiores no índice de qualidade de vida na zona leste de São Paulo.

3. IMPACTO DA REALIZAÇÃO DA COPA DO MUNDO EM 2014 E O MERCADO DE REAL ESTATE

A previsão de que a economia brasileira será incrementada pelo advento de megaeventos nos próximos anos, principalmente em 2014, com a Copa do Mundo, já está gradativamente deixando de ser uma antevisão para se tornar fato. Um fato que já envolve uma enorme demanda de pessoas – especialistas, trabalhadores, visitantes locais e estrangeiros – enfim, um acontecimento que envolve muitos interessados, de diversos setores nesse grande espetáculo internacional.

Para isso, o Brasil está se preparando a passos lentos, é certo, em termos de infraestrutura física, tecnológica e humana. Em recente evento realizado no dia 9/7/2011 pela FIABCI/Brasil, o representante da cidade de São Paulo em Londres, Walter Feldman demonstrou como a cidade de Londres está se preparando para os Jogos Olímpicos, evento que ocorrerá em 2012 e que demonstra toda a tecnologia usada a favor dos empreendimentos imobiliários que serão planejados de forma multiuso, isto é, empreendimentos que abrigarão estádios com capacidade para um número superior de pessoas terão a tecnologia de assentos removíveis para melhor adequação e uso posterior do empreendimento imobiliário.[12]

Outro fato, que foi mencionado por José Roberto Bernasconi, no mesmo evento, é que a cidade de Londres está se utilizando do evento e não o contrário. Significa que todo o projeto previsto seguiu uma "contratação diferenciada e integrada (do projeto à construção), a utilização de

---

[10] Informação disponível em: <http://www.copa2014.org.br/noticias/6884/COPA+2014+SAO+PAULO+COMECA+A+EQUACIONAR+MOBILIDADE+EM+ITAQUERA.html>. Acessado em: 28 jul., 2011.
[11] Informação disponível em: <http://blogs.estadao.com.br/jt-cidades/copa-tres-anos-antes-itaquera-sente-mudancas/>. Acessado em: 28 jul., 2011.
[12] Informação disponível em: <http://www.fiabci.com.br/ws2010/eventos.asp?id=17 >. Acessado em: 15 jul., 2011.

material que foi sendo encontrado quando das escavações das áreas e, cujo material de demolição das ruínas de guerra, acabaram sendo aproveitados e incorporados nas obras, a descontaminação de áreas"[13], dentre outros. Uma palavra de ordem perpassa todo o megaevento: o planejamento e a característica flexibilidade dos projetos, é outro assunto na pauta.

Vale mencionar que o Brasil também possui planejamento e equipes especializadas envolvidas, porém, o fator político e o tempo em que acontecem e se desenvolvem os projetos, não são aliados. Os investimentos dos mais variados segmentos, que o País receberá, acabarão fomentando o desenvolvimento e movimentando os mercados da construção civil e imobiliário, com foco nas regiões em que acontecerão os jogos.

Ainda é um pouco cedo para afirmar, mas analistas do mercado dizem que com a visibilidade que o País ganhará na mídia internacional, os imóveis e todo o entorno serão bastante valorizados com as obras e melhorias realizadas nos próximos anos, principalmente aqueles localizados nos arredores das obras do estádio Fielzão, que contemplam melhorias da infraestrutura local, tais como aeroportos e metrô.[14]

Mesmo com todos os projetos, dos mais variados segmentos públicos e privados, para sediar os dois megaeventos esportivos no Brasil, a Copa do Mundo de Futebol de 2014 e as Olimpíadas de 2016, o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP), José Augusto Viana Neto, não compactua com a ideia de super valorização dos imóveis mesmo com a proximidade dos dois eventos e que o mercado imobiliário represente o carro chefe nas oportunidades de negócios e ofertas de crédito. Para ele: "[...] a rede hoteleira estará preparada para receber os turistas que vierem ao Brasil para a Copa e para a Olimpíada – o que deve suavizar o impacto desse público do mercado imobiliário".[15]

Sobre a economia e oferta de crédito, o consultor e economista Roberto Macedo diz:

> *A economia brasileira deverá manter a estabilidade na próxima década, fundamentalmente por conta da 'transformação' que o país deverá sofrer nos próximos anos. [...] Eventos de grande magnitude como Copa do Mundo em 2014 e Olimpíadas em 2016 impulsionam a indústria de crédito e consumo no país. O governo não vai conseguir arcar com todas as obras. Há necessidade de parte do mercado privado investir. É preciso criar um mercado privado para a liquidez e aumentar os investimentos em imóveis.*[16]

A Copa do Mundo no Brasil representa, também um fator de decisão para aplicação de capital estrangeiro para este setor[17], como é possível inferir.

Especialistas do segmento imobiliário têm várias previsões a respeito da demanda do setor na região de Itaquera, que parece ser localizada. Certamente que a construção e todo o projeto urbano e arquitetônico para ocupação do solo e melhoria dos equipamentos já disponibilizados é indispensável e será muito produtivo para o desenvolvimento daquela região, mas questiona-se a respeito da real valorização, uma vez que esse grande projeto envolve desapropriações de

---

[13] Informação disponível em: <http://www.fiabci.com.br/ws2010/eventos.asp?id=17 >. Acessado em: 15 jul., 2011.
[14] Informação disponível em: <http://noticias.r7.com/economia/noticias/copa-e-olimpiadas-podem-causa-bolha-imobiliaria-20100424.html>. Acessado em 15 jul., 2011.
[15] Informação disponível em: <http://blog.tiqueimoveis.com.br/?p=1523>. Acessado em 15 jul., 2011.
[16] Informação disponível em: <http://www.serasaexperianvision.com.br/index.php?option=com_content&view =article&id= 765:um-salto-historico&catid=120:creditoerecuperacao&Itemid=123>. Acessado em 15 jul., 2011.
[17] Idem.

grandes áreas, ocupadas sem planejamento em sua maioria, uma revisão do zoneamento que implica e gera como já mencionado, não apenas moradias, mas também o comércio local. Há menção, que um possível déficit de apartamentos residenciais na região poderá "travar" os negócios imobiliários, pois a possibilidade da alta valorização levará em prejuízo a construção de novos empreendimentos.

Segundo o economista-chefe do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Celso Petrucci: "A procura por imóveis vai se manter em alta nos próximos anos porque as condições da economia são favoráveis – os juros estão relativamente baixos, os financiamentos têm prazos mais longos, ocorre a migração das classes D e E para a C e o Brasil está gerando empregos".[18]

No entendimento do presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Locação e Administração de Imóveis Comerciais de São Paulo (Secovi-SP), João Crestana:

> *[...] o real impacto no preço de imóveis e terrenos só será visto em alguns meses. Não existe lugar no bolso das pessoas para aquela valorização de multiplicar por dois o valor. Tem o movimento inicial especulativo, que depois se frustra. O estádio vai trazer mais emprego, mais estrutura, comodidade, mas não vai transformar Itaquera no Jardim Anália Franco. [...] Hoje o preço dos imóveis tem crescido em média 1% acima da inflação. Lá pode acontecer de subir 3%, 4% por ano. [...] Itaquera é um bairro que esteve com um desenvolvimento lento durante muito tempo. Além do estádio, vão ser construídos prédios públicos, espero que também sejam criadas lojas. Isso vai valorizar porque vai melhorar a qualidade de vida.*[19]

4. PERSPECTIVAS DO MERCADO DE REAL ESTATE PARA 2011

São as cidades organismos vivos que estão em constante evolução, crescimento e organização e reorganização em vários setores, isso se dá ou conforme o planejamento urbano prévio ou por conta de demandas ocasionais. O crescimento, seja no âmbito empresarial e/ou residencial, por vezes acontece de maneira mais fluente em determinadas regiões em detrimento de outras.

O cenário imobiliário, cada vez mais, vislumbra aspectos estratégicos, conduzidos por fatores que englobam atividades socioeconômicas e também pela inferência da população, que consciente individual e coletivamente de sua importância, é dividida em classes compostas pela diversidade econômica e sociocultural.[20]

> *A confiança na economia e a soma dos medos (renda e emprego no vetor mercado, taxa referencial de juros no lado do investimento e expectativa de inflação na vertente investimento para proteção de riqueza acumulada) são reconhecidas como as principais âncoras do comportamento do mercado de real estate.*[21]

---

[18] Informação disponível em: <http://zaznu.wordpress.com/2010/09/04/estadio-em-itaquera-pode-%e2%80%98travar%e2%80%99-mercado-imobiliario-dizem-corretores/>. Acessado em 28 jul., 2011.
[19] Idem.
[20] Informação disponível em: <http://old.urbansystems.com.br/userfiles/pdf/U_Reports_Renovacao_Urbana.pdf>. Acessado em: 28 jul., 2011.
[21] Informação disponível em: <http://revista.construcaomercado.com.br/negocios-incorporacao-construcao/115/real-estate-residencial-em-2011-as-oportunidades-os-desafios-208358-1.asp>. Acessado em: 28 jul., 2011.

Há uma grande expectativa de o cenário imobiliário acompanhar os avanços planejados para São Paulo em decorrência da Copa do Mundo de 2014; e que os resultados de 2011 superem os de 2010, que foi acometido por sequelas da crise de 2007 a 2009.

Os imóveis na cidade de São Paulo estão cada vez mais valorizados, o que tem motivado as incorporadoras a lançar moradias cada vez menores com um valor final na mesma medida para acesso a um número maior de compradores. O crédito e o aumento da renda movem este mercado, o processo é decorrente do crescimento econômico e do emprego, garantindo o poder de compra, e aumentando, assim, o número de consumidores no mercado imobiliário.

De acordo com a revista Exame, o "preço dos imóveis novos subiu 31% e o dos usados 28%, e essa [...] escalada de preços de imóveis é explicada por um inédito descompasso entre oferta e demanda".[22]

> *O produto destinado ao público de alta renda apresenta uma tendência de manutenção dos níveis de demanda verificados em 2010. Empreendimentos destinados ao público de média renda mostram tendência de ligeira alta da demanda, e os para baixa mostram demanda mais intensa do que a observada em 2010. Com relação à oferta de produtos residenciais, as empresas do real estate devem concentrar-se no atendimento tanto do crescimento orgânico dos atuais mercados, como do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Demanda haverá onde houver emprego, transporte e as facilidades exigidas na vizinhança, da escola, ao lazer e ao comércio.*[23]

Outro aspecto, que não foi abordado ainda, e, que inicialmente se refere ao mercado turístico que o evento impulsiona, somados ao movimento que deverá ser gerado de turistas estrangeiros, empregos temporários, arrecadação, dentre outros, são relacionados diretamente às mudanças introduzidas e que serão integradas à rotina dos brasileiros, restando como um legado positivo e não uma produção específica – que não será mais utilizada pela sociedade. A nosso ver, eis o principal aspecto dessa transmissão que merece destaque e envolvimento das populações residentes que vivem no entorno das obras em realização.

> *O turismo na Copa deve gerar R$ 9,4 bilhões, movimentado pelos 600 mil turistas estrangeiros e 3,1 milhões de brasileiros que irão viajar pelo país para acompanhar os jogos. Além disso, sediar o Mundial de Futebol irá gerar 710 mil empregos no país (330 mil deles permanentes), volume que aumenta a massa salarial em R$ 8,4 bilhões e pode gerar um incremento de R$ 5 bilhões no consumo das famílias brasileiras nos próximos quatro anos. Em impostos, isso representa a arrecadação de R$ 17 bilhões - 33 vezes mais que a isenção em tributos que o Governo vai conceder à FIFA, de R$ 500 milhões.*
> *O melhor é que esses impactos econômicos terão longa duração: o efeito sobre o Produto Interno Bruto (PIB) deve se prolongar até 2019 - cinco anos após o evento, totalizando R$ 135 bilhões em novas riquezas. Isso acontece porque as mudanças introduzidas por tantos investimentos, o aumento no consumo e no turismo continuam depois da Copa.*[24]

Com certeza, "O Brasil de 2017 será um país bem diferente. As obras que prepararão o País para receber a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016 prometem mudar a paisagem

---

[22] Revista Exame. ed.992, ano 45, n.9, 18/05/2011, p. 34.
[23] Informação disponível em: <http://revista.construcaomercado.com.br/negocios-incorporacao-construcao/115/real-estate-residencial-em-2011-as-oportunidades-os-desafios-208358-1.asp>. Acessado em: 28 jul., 2011.
[24] Caderno FGV Projetos. Futebol e desenvolvimento econômico social. (PDF), jun.2010. ano 5. n. 3, p.26.

de norte a sul."[25], importante nessa altura aprender as lições de quem já passou por isso e fazer com que a cidade de São Paulo e seus habitantes possam usufruir das vantagens de sediar eventos de tal natureza.

5. CONCLUSÃO

Mais uma etapa se finda com a apresentação prévia dos fatos desse período de tempo – de 2010 a julho 2011. Importante ressaltar que, como já mencionado, "este artigo é o resultado da segunda etapa do trabalho desenvolvido", dessa forma, não há resultados concluídos, pois o evento encontra-se em pleno processo de produção e com inúmeros fatores ocorrendo – sem ainda apresentar sua conclusão final.

Dentre os vários problemas verificados, alguns merecem e interferem negativa e positivamente, seja a falta de planejamento, o viés político que um megaevento dessa natureza gera, as oportunidades de investimento e de negócios, e a transmissão que se pretende deixar.

É certo, que não apenas os grandes investidores, como também os pequenos e médios empresários, devem se manter atentos e ativos no tocante às oportunidades de negócios e às mudanças locais, advindos do megaevento mundial que acontecerá no Brasil em 2014 – Copa do Mundo e o de 2016 – Jogos Olímpicos.

Há indícios de que as transformações devem beneficiar as áreas de mobilidade urbana, transportes públicos, rede aeroportuária, hotelaria, saúde, saneamento e telecomunicações, entre outras. Haverá também a necessidade, com a construção do estádio em Itaquera e reforma de outros (Morumbi e Palestra Itália) para a realização das competições, o que gerará, por consequência, a adaptação dessas edificações e do entorno, bem como influenciará direta e indiretamente as populações das áreas em transformação.

A concretização da construção do Estádio em Itaquera, na Zona Leste de São Paulo, em especial, levará a uma região "dormitório", com pouca infraestrutura e serviços, grandes investimentos públicos e privados e certamente oportunidades de valorização imobiliária. Este investimento também poderá oferecer empregos na região, o que possivelmente evitará o deslocamento dos seus habitantes para outros locais, diminuindo, com isso o fluxo de pessoas que hoje passam cerca de 2 a 4 horas em trânsito diariamente, para ir e vir de seu trabalho e outros compromissos na região central da capital paulista (ganhos positivos, em especial para a cidade de São Paulo).

Eis as conclusões parciais, que puderam ser apresentadas. Espera-se que todo o atual movimento e procedimentos realizados em prol da Copa do Mundo de 2014, deixem e interfiram como uma herança positiva pós-evento.

[25] Informação disponível em: <http://old.urbansystems.com.br/userfiles/pdf/U_Reports_Renovacao_Urbana.pdf>. Acessado em 28 jul., 2011.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BLOG ESTADÃO. *Copa – três anos antes, Itaquera sente mudanças*. Informação disponível em: <http://blogs.estadao.com.br/jt-cidades/copa-tres-anos-antes-itaquera-sente-mudancas/>. Acessado em: 28 jul., 2011.

_____. *Uma nova Itaquera para 2014*. Informação disponível em: <http://blogs.estadao.com.br /jt-esportes/uma-nova-itaquera-para-2014/>. Acessado em: 28 jul., 2011.

CONSTRUÇÃO&MERCADO. *Real Estate residencial em 2011*. Informação disponível em: <http://revista.construcaomercado.com.br/negocios-incorporacao-construcao/115/real-estate -residencial-em-2011-as-oportunidades-os-desafios-208358-1.asp>. Acessado em: 28 jul., 2011.

COPA 2014. *São Paulo começa a equacionar mobilidade em Itaquera*. Informação disponível em: <http://www.copa2014.org.br/noticias/6884/ COPA+2014 + SAO+PAULO+COMEÇA +A+EQUACIONAR+MOBILIDADE+EM +ITAQUERA.html>. Acessado em: 28 jul., 2011.

DIÁRIO DO NORDESTE. *Venda de imóveis salta 233% em quatro anos* (01/04/2011). Informação disponível em: <http://blog.tiqueimoveis.com.br/?p=1523>. Acessado em: 15 jul., 2011.

ESTÁDIO EM ITAQUERA pode 'travar' mercado imobiliário, dizem corretores (04/09/2010). Informação disponível em: <http://zaznu.wordpress.com/2010/09/04/estadio-em-itaquera-pode-%e2%80%98travar%e2%80%99-mercado-imobiliario-dizem-corretores/>. Acessado em: 28 jul., 2011.

EXAME, Revista. Edição 992, Ano 45, n.9. 18 maio, 2011 p.34.

FGV. *Futebol e desenvolvimento econômico social*. Caderno FGV Projetos, jun., 2010. Ano 5. n.3, p.26.

FIABCI. Informação disponível em: <http://www.fiabci.com.br/ws2010/eventos.asp?id=17 >. Acessado em: 15 de jul;. 2011.

ITAQUERA EM NOTÍCIA. Informação disponível em: <http://www.itaqueraemnoticias. com.br/mostra.asp?sec=34&sub=146>. Acessado em: 28 jul., 2011.

R7 NOTÍCIAS. *Copa e Olimpíadas podem causar bolha imobiliária* - Para especialistas, supervalorização atual de imóveis em São Paulo e no Rio é normal (24/04/2010) Informação disponível em: <http://noticias.r7.com/economia/noticias/copa-e-olimpiadas-podem-causa-bolha-imobiliaria-20100424.html>. Acessado em: 15 jul., 2011.

SÃO PAULO EM NÚMEROS. Informação disponível em: <http://www.cidadedesaopaulo.com/ sp/br/sao-paulo-em-numeros>. Acessado em 27 jul., 2011.

SERASA EXPERIAN VISION. Um salto histórico (17/03/2011). Informação disponível em: <http://www.serasaexperianvision.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=76 5:um-salto-historico&catid=120:creditoerecuperacao&Itemid=123>. Acessado em: 15 jul., 2011.

URBAN SYSTEMS. *Fielzão e seu impacto na zona leste*. Informação disponível em: <http://www.urbansystems.com.br/urban-view/podcast/fielzao-e-seu-impacto-na-zona-leste>. Acessado em: 28 jul., 2011.

_____. *O que São Paulo ganha com o Fielzão na Copa 2014*. Informação disponível em: <http://www.urbansystems.com.br/reports/ler/itaquera-o-que-sao-paulo-ganha-com-o-fielzao-na-copa/>. Acessado em: 28 jul., 2011.

_____. *Renovação Urbana*. Informação disponível em: <http://old.urbansystems.com.br/userfiles/pdf/U_Reports_Renovacao _Urbana.pdf>. Acessado em: 28 jul., 2011.