

Os Impactos da Copa do Mundo de Futebol de 2014 para o Mercado Imobiliário em São Paulo

Caio Sergio Calfat Jacob¹, Pia Margarida Rivelli Paciello², Roland Antoine Eid³,
Guilherme de Barros Monteiro Ribeiro⁴, Fernanda Pereira Lisboa⁵.

¹ Grupo de Pesquisa do Capítulo Brasileiro nº 111 do IREM - Institute of Real Estate Management, Rua Henrique Monteiro, 234, 11º andar. Pinheiros, São Paulo/SP, Brasil, 05423-020, caio@caiocalfat.com.br

² Grupo de Pesquisa do Capítulo Brasileiro nº 111 do IREM – Institute of Real Estate Management, Coordenadora dos Trabalhos do Grupo de Pesquisa, pia@landmann-paciello.adv.br

³ Grupo de Pesquisa do Capítulo Brasileiro nº 111 do IREM - Institute of Real Estate Management, roland.eac@hotmail.com

⁴ Grupo de Pesquisa do Capítulo Brasileiro nº 111 do IREM - Institute of Real Estate Management, guilherme@inovacaomobiliaria.com.br

⁵ Coordenadora do Grupo de Pesquisa do Capítulo Brasileiro nº 111 do IREM - Institute of Real Estate Management, Convênio Secovi/SP, fernanda.lisboa@uol.com.br

RESUMO

São Paulo é uma das cidades-sede da Copa do Mundo de Futebol de 2014.

Existe a preocupação de como atender a todas as exigências que um evento desse porte demanda, tendo em vista a carência de infraestrutura em determinadas áreas.

Os investimentos e as obras que serão erguidas e/ou reformadas em função do evento são grandiosos. A maior preocupação reside no questionamento se tais investimentos retornarão de forma a deixar um legado à sociedade paulista, como por exemplo, a ampliação da capacidade dos aeroportos, dos hotéis, da mobilidade urbana e de postos de trabalho, dentre outras.

É uma oportunidade para que, uma cidade como São Paulo, que possui perfil de negócios e organização de megaeventos, usufrua dos benefícios criados.

Este trabalho indica possíveis impactos provocados pela indução de crescimento no setor imobiliário na cidade de São Paulo.

Palavras-chave: Copa do Mundo 2014, investimentos, São Paulo, impactos estruturais, mercado imobiliário.

2014 World Cup impact on São Paulo real estate market

ABSTRACT

São Paulo city was chosen to host 2014 Soccer World Cup.

But a concern arises, if the city is able to fulfill the demands of this event and its requirements, with the lack of infrastructure in some of its areas and sectors.

The question is if there will be a guaranteed positive return on the huge investments (like airport enlargement, hotels constructions and so on) and will our society and coming generations benefits from the structural improvement made?

It is an opportunity that matches the profile of São Paulo, city of business and big events where its benefits must be well explored and applied.

This work indicates possible impacts on São Paulo real estate market due to the induction of increasing factors.

Keywords: 2014 Soccer World Cup, investments, São Paulo, benefits from the structural improvement, real state.

1. INTRODUÇÃO

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

No decorrer do trabalho será possível identificar que a falta de planejamento e dados prejudica diversos setores. Fato que contribuiu para que a pesquisa ficasse um tanto esvaziada. Entretanto, somente foi possível estruturar e avançar em suas etapas graças ao apoio e suporte técnico de dados do Secovi e do seu departamento de Economia, subsidiando o trabalho com informações econômicas¹, dados e acesso às pesquisas sobre o tema, mesmo sem que ficasse definido o estádio na cidade, pela importância e significância do megaevento esportivo que é uma Copa Mundial.

A Copa do Mundo tem suas origens nos primeiros Jogos Olímpicos, em 776 a.C., seguindo uma trajetória de fatos que marcam a história até os dias atuais. Tem caráter de competição, além de unir os povos e divulgar a cultura do país sede. Nenhum outro evento esportivo gera tanto entusiasmo ou desperta tal inigualável paixão em escala mundial.

Foi criada em 1928, por Jules Rimet, ao assumir a “Fédération Internationale Football Association”, a FIFA, sendo que, sua primeira edição ocorreu em 1930, no Uruguai. Desde então, acontece quadrianualmente, tendo sido interrompida somente no período da Segunda Guerra Mundial (1939-1945).

Apesar de apenas sete países terem sido campeões nestes 80 anos de torneio, 15 diferentes países sediaram os jogos e 204 países disputaram as eliminatórias com o intuito de mostrar ao mundo seus heróis futebolísticos. Mais de 31 milhões de espectadores assistiram a um total de 708 partidas, até a Copa da África do Sul, testemunhando a marca de 2063 gols.

Inúmeras mudanças ocorreram desde a primeira edição, em 1930. Naquela época, a viabilidade de todo o campeonato era posta em risco, enquanto os organizadores empregavam forças para encontrar um número mínimo de seleções preparadas para disputar o campeonato.

A Copa do Mundo moderna é um evento esportivo competitivo, itinerante e que exige uma infraestrutura física, técnica e organizacional impecáveis. Deve ser planejado, organizado e coordenado de modo a apresentar os diagnósticos de resultados e os meios mais eficazes, a fim de atingir seu objetivo que é, além de acolher pessoas, dar visibilidade ao país, gerando-lhe reflexos e benefícios em diversos setores de sua economia e sociedade, sejam temporários ou duradouros, diretos ou indiretos.

Em 30 de outubro de 2007, o Comitê Executivo da FIFA nomeou o Brasil por, como se diz na gíria futebolística, W.O.², como anfitrião da competição para 2014. Esta nomeação gerou para o País uma lista de ações específicas para a realização da Copa, que deverão ser assumidas pelas cidades escolhidas que estão disputando entre si a oportunidade de sediar a cerimônia de abertura.

Dentre os objetivos, dois merecem o aprofundamento neste trabalho: a identificação de oportunidades para que a cidade de São Paulo usufrua dos benefícios adequados ao perfil de

¹ Pessoalmente forneceram dados e apoio institucional: a economista Silvana Marques Roman – supervisora de Geoprocessamento do Secovi, que contribuiu e disponibilizou os dados da pesquisa, bem como o vice-presidente do Secovi, Dr. Eduardo Della Mana e o vice-reitor da Universidade Secovi, Dr. Cláudio Bernardes.

² A sigla W.O. é a abreviação da palavra em inglês *walkover*, significa ganhar em função da ausência (total ou parcial) do adversário em campo - quando um time não tem representantes suficientes para disputar a partida.

negócios e organização de megaeventos e, o segundo, é a indicação dos possíveis impactos provocados pela indução de crescimento no setor imobiliário.

2. HISTÓRIA, RISCOS E OPORTUNIDADES

Eventos internacionais de grande porte como a Copa do Mundo, as Olimpíadas e a Exposição Mundial, podem mudar a “cara” das cidades que os sediam (GERENTE DE CIDADE, 2010). Estes acontecimentos deveriam ser abraçados como raras oportunidades de crescimento, ampliação de infraestrutura e revitalização de áreas e projetos que propiciassem a melhoria urbana e da qualidade de vida dos cidadãos.

O Brasil já teve a oportunidade em sediar os Jogos Pan-Americanos (1963, em São Paulo e 2007, no Rio de Janeiro) e uma Copa do Mundo (1950).

A Copa de 1950, a primeira após a Segunda Guerra Mundial, apesar de fraca no quesito de participação pela renúncia, desistência ou impedimento de participação de algumas seleções, trouxe frutos para o país. De forma muito mais consciente, todo o projeto começou com o pedido de um ano a mais de prazo para a realização do evento, inicialmente previsto para 1949. As partidas ocorreram em apenas 6 cidades, sendo que somente 2 estádios (no Rio de Janeiro e em Belo Horizonte) foram construídos especialmente para a Copa.

Em 1963, São Paulo, que já possuía uma razoável infraestrutura, foi a sede dos Jogos Pan-Americanos. A única nova construção foi a Vila Pan-Americana, hoje utilizada como residência de estudantes, dentro do complexo da USP. A cidade reformou e utilizou o autódromo de Interlagos, o Estádio do Pacaembu, clubes como: Pinheiros, Paulistano e Círculo Militar, além do Ginásio e Instalações do Ibirapuera. Como consequência, o resultado financeiro foi superavitário.

De maneira contrária, em 2007, o Rio de Janeiro sediou uma edição dos Jogos Pan-Americanos, que deixou como legado grandes dívidas e negócios ruins. Um orçamento inicial de cerca de R\$414 milhões resultou em despesas de aproximadamente R\$4 bilhões, transformando o evento em um dos mais caros até hoje realizados. O Engenhão (Estádio Olímpico João Havelange, Rio de Janeiro) é considerado por muitos o pior negócio imobiliário da história (GLOBO ESPORTE, 24/04/2010). Hoje está alugado por cerca de 0,1% de seu valor de construção, quando normalmente o valor de mercado para locação varia de 0,5% a 1% (FIQUE DE OLHO, 24/04/2010). Além disso, o evento foi marcado pelo lamentável fato político da prisão e extradição dos atletas cubanos que desertaram durante as competições (NOTÍCIAS UOL, 24/04/2010).

Entretanto, eventos desta magnitude podem servir para criar marcos arquitetônicos, tais como as arenas multiuso da Alemanha (SECOPA, 21/07/2010), os ginásios da China (ISTOÉ, 24/04/2010), a completa revitalização de parte de uma cidade como Portugal ou em Barcelona, na Espanha (GEOCRIT, 24/04/2010).

É um acontecimento no qual os grandes nomes da arquitetura devem ser aproveitados, permitindo a edificação de conjuntos que primem pela sua forma transformando-se em cartão postal, atraindo negócios e turistas para seu entorno. Hoje, a cidade de São Paulo tem como marco a Ponte Estaiada, enquanto muito mais pode ser feito.

A arquitetura deve visar à utilização permanente após o evento, sem gerar impactos negativos na região e trazer receitas de permitam a sustentabilidade e lucratividade. Os estádios poderiam servir para outras competições esportivas, para eventos e *shows*, poderiam fazer parte de um complexo maior com museus, hotéis, centros de convenções, exposições e negócios, edifícios comerciais e, até mesmo, residenciais.

Outra oportunidade a ser levada em consideração é a evolução dos métodos construtivos. Novas tecnologias, materiais, sistemas, conceitos, equipamentos etc., podem trazer a construção civil para um novo patamar, como hoje acontece na Ásia (BBC, 21/07/2010).

Porém, todas estas oportunidades que se abriram com a realização da Copa de 2014 no Brasil estão colocadas em risco crescente, mormente pelos inúmeros atrasos e indefinições (ESTADÃO NOTÍCIAS, 24/04/2010), uma vez que, sem o planejamento e controle adequados, poderão ocorrer dispêndios excessivos ou desnecessários, alocações de verba para finalidades inadequadas, desvios de recursos e não aproveitamento de custos de oportunidades (ERNST YOUNG & FGV, 2010), além do risco de não sediá-la. É essencial lembrar que a Copa de 1986 realizada no México estava marcada para ocorrer na Colômbia (QUADRO DE MEDALHAS, 21/07/2010).

3. INFRAESTRUTURA

A Copa do Mundo no Brasil deverá gerar até 2014, R\$142,39 bilhões em investimentos diretos e indiretos para a economia brasileira, o que poderá atingir 55 atividades. O campeonato terá um efeito multiplicador capaz de quintuplicar os investimentos diretos realizados para viabilizar o evento.

A estrutura necessária para a realização da Copa e dos eventos associados é extensa, compreendendo não apenas os estádios, que devem ser adequados às especificações da FIFA, como também a base de tecnologia de informação em cada cidade-sede, os centros de mídia (IMCs) e de transmissão dos jogos (IBCs), e as instalações dos *Fan Parks*. Há ainda diversos aspectos da infraestrutura que devem atender a certos padrões para que a Copa seja viável, como complexos hoteleiros e acessos aos diversos modais de transporte que comportem o intenso movimento associado à Copa.

O período que antecede a Copa do Mundo envolve uma série de investimentos em projetos de infraestrutura, edificações e obras, formação de capital humano, aquisição de bens de capital, mídia e publicidade. Esses investimentos serão custeados pelo governo, setor privado e pelas instituições associadas à Copa.

A FIFA exige uma série de quesitos além dos estádios. É preciso ter infraestrutura de transportes (aeroportos, metrô, trens, portos etc.), hotelaria, energia e telecomunicações, segurança, dentre outras. Diversas cidades-sedes não dispõem de estádios e, mesmo aqueles estádios que estão dentre os mais adequados não cumprem integralmente os requisitos de acessibilidade, segurança, conforto, iluminação etc. Dada a complexidade das obras envolvidas, há um grande desafio para que todos os estádios possam ser entregues a tempo da realização da Copa das Confederações em junho de 2013³.

4. INVESTIMENTOS

Tendo como finalidade a viabilização de obras de infraestrutura, seguindo os princípios de sustentabilidade, a fim de transformar o mundial de 2014 no evento esportivo verde da década, foi disponibilizado o aumento do limite de endividamento dos estados das 12 cidades-sede da Copa (Belo Horizonte, Brasília, Cuiabá, Curitiba, Fortaleza, Manaus, Natal, Porto Alegre,

³ A realização da Copa exigirá investimentos em transportes (principalmente portos e aeroportos) mobilidade urbana (metrô, trens, corredores de ônibus), hotelaria, turismo e em pessoal de atendimento e recepção nas cidades-sede, movimentando significativamente as suas economias, e o ritmo de investimento terá que ser mantido no Rio de Janeiro, pois a cidade sediará os Jogos Olímpicos” (GERENTE DE CIDADE, 2010, p.28).

Recife, Rio de Janeiro, Salvador e São Paulo). Foi criada uma excepcionalidade para que os Estados possam solicitar financiamento ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) com mais facilidade. Para tanto, o Ministério do Meio Ambiente e do Esporte assinou acordo de cooperação técnica (ESTADÃO NOTÍCIAS, 24/04/2010), no qual ficou estabelecida a agenda de sustentabilidade ambiental com o objetivo de assegurar a incorporação da dimensão ambiental na construção dos novos empreendimentos e na reforma dos atuais, bem como a viabilização do licenciamento ambiental dos empreendimentos prioritários.

O aspecto socioambiental deverá permear todas as atividades da Copa: dos estádios erguidos com os critérios de “*construção verde*” ao impacto das viagens de avião no cálculo da “*pegada de carbono*”.

“O objetivo é propor que, os novos empreendimentos sigam os modelos de Greenbuilding, utilizando as técnicas ambientais mais modernas, tanto de menor uso de material - que impacta menos ao meio ambiente -, quanto na utilização de energia solar, seguindo os princípios da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), de água de reuso, e outras tecnologias que tornem a estrutura ambientalmente mais correta” (ESTADÃO NOTÍCIAS, 24/04/2010).

Para os estádios que serão reformados, está sendo preparada uma lista baseada nos critérios de LEED, sugerindo, por exemplo, a adaptação para energia solar, o uso de madeira plástica para as cadeiras que eventualmente forem substituídas e, nas grandes melhorias que incluem rede de águas e esgoto, a adoção de sistema de água de reuso ou outro mecanismo que permita economizar utilização de água (ERNST YOUNG & FGV, 2010).

Para a área de transporte e de estímulo, está sendo recomendada a utilização do transporte público coletivo, buscando alternativas menos poluentes, além de campanhas para separação e reutilização de lixo, como a reciclagem.

Os recursos previstos para os portos são de R\$ 740,7 milhões. O valor é destinado à revitalização dos terminais portuários de Salvador (BA), Recife (PE), Natal (RN), Fortaleza (CE), Manaus (AM), Rio de Janeiro (RJ) e Santos (SP). Os portos terão um papel importante no turismo porque permitirão aos cruzeiros atracar nessas cidades para servir de leitos temporários no período da Copa do Mundo no Brasil (ESTADÃO NOTÍCIAS, 24/04/2010).

A infraestrutura aeroportuária brasileira em nossa cidade é o grande gargalo. A Infraero antecipa que serão investidos R\$5,7 bilhões nos terminais das cidades-sede antes do início da Copa e assegura que a infraestrutura aeroportuária estará apta a receber os usuários e passageiros durante o evento.

O Brasil é o principal destino do mercado turístico internacional da América do Sul e o segundo da América Latina, de acordo com a Organização Mundial do Turismo (OMT). No Relatório de Competitividade em Viagem e Turismo – divulgado pelo Fórum Econômico – dentre os 133 países analisados, o Brasil ocupa 49ª posição no *ranking*. Dentre os países da América Latina, nos itens competitividade e atratividade turísticas, o país ficou em segundo lugar. Este resultado demonstra que o Brasil se consolida como um dos países emergentes do mercado turístico global. Em 2008, comparado a 2007, o turismo apresentou crescimento de 6,3% e a previsão para a próxima década é de 5,3% ao ano. O fluxo turístico de abril a junho deste ano também apresentou crescimento, comparado ao mesmo período de 2008, com aumento de 2,4% nos desembarques nacionais e 1,05% nos internacionais. O Brasil está em 7º lugar no *ranking* dos países que mais recebem eventos internacionais, com 254 eventos em 2008. As maiores e mais importantes feiras da América do Sul são sediadas no Brasil, onde são realizados cerca de 320 mil eventos por ano entre feiras, congressos, seminários, fóruns, convenções, treinamentos e

similares, sendo 60% na região Sudeste, com 192 mil. Os números são expressivos: envolvem 80 milhões de participantes, geram 3 milhões de empregos e movimentam R\$37 bilhões de receita, o equivalente a 3,1% do PIB nacional (ESTADÃO NOTÍCIAS, 24/04/2010).

5. SÃO PAULO

A cidade de São Paulo se caracteriza pela diversidade e pelos contrastes. Tem quatro séculos e meio de história, mas, começou a crescer significativamente no final do século XIX e, somente na segunda metade do século XX, atingiu a condição de uma das maiores metrópoles do mundo sendo a grande propulsora e o centro irradiador de desenvolvimento para o Brasil.

Seu crescimento demográfico e territorial ocorreu em grande medida à margem dos planos urbanísticos, não tendo sido capaz de administrar adequadamente os incessantes fluxos migratórios e o crescente déficit habitacional somado às dificuldades de transporte, trânsito, poluição e violência.

A capital paulista está passando nestes últimos anos por intervenções em escala urbana sem antecedentes recentes em sua história. Obras como a da Marginal Tietê, o projeto de prolongamento da Avenida Roberto Marinho, novas avenidas e pontes, linhas de metrô, *monorail*, corredores de ônibus, Rodoanel, dentre outras, tentam recuperar a capacidade de transportes e qualidade de vida que a cidade perdeu nestas últimas décadas.

A realização de eventos esportivos funciona como catalisadora para acelerar investimentos que deveriam ser realizados e já estão considerados no orçamento público.

A cidade ainda conta com a maior rede e lojas e *shoppings*, restaurantes e bares, *shows* e eventos culturais que demonstram o potencial de “receber bem”.

6. TRANSPORTE

A cidade de São Paulo não tem problemas de acessibilidade a estádios, hotéis e aeroportos, mas sim de mobilidade. Dispõe de vias e sistemas de transporte coletivo que chegam até o estádio, mas que são insuficientes para atender à demanda de pico. Por abrigar grandes eventos (Fórmula 1, Fórmula Indy, Parada GLS, Virada Cultural, maratonas, feiras, entre outros), a cidade tem *know how* em operações especiais, a fim de reorganizar provisoriamente o deslocamento da população. Porém, não é ideal contar apenas com uma solução paliativa. A cidade deve aproveitar a Copa de 2014 para melhorar suas vias e formas de transporte de maneira que permaneçam e atenda a população após este grande evento.

As obras de infraestrutura ligadas à mobilidade urbana serão provavelmente o grande eixo transformador, trazendo grande legado à cidade. Estes investimentos já fazem parte do plano de longo prazo de desenvolvimento urbano independente da realização dos jogos, mas, este tipo de evento funciona como um acelerador e São Paulo é a primeira do grupo das cidades sede da Copa de 2014 que já tem um cronograma de uma fatia do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) da Mobilidade Urbana. A exemplo de Barcelona (Jogos Olímpicos de 1992), a revitalização de bairros centrais e a estruturação de uma rede de serviços são ações que articuladamente podem ter um valor mais perene para a cidade do que as forças pontuais. O avanço é enorme. Historicamente, as linhas de trem e metrô da capital se desenvolvem de maneira radial, acompanhando o crescimento descontrolado para a periferia da cidade, dando suporte às distâncias entre o centro provedor e as margens superpovoadas, melhorando sobremaneira a infraestrutura da cidade. “Planejar o transporte urbano é também planejar a habitação e todo tipo de ocupação a que ele serve e estimula”, observa o arquiteto e urbanista Lourenço Gimenes (ARC DESIGN, 2010).

A cidade precisa ainda investir na continuidade de obras que sirvam de forma macro para reduzir o caos do transporte metropolitano. O Rodoanel deve ser terminado, novas pontes, viadutos, túneis, passagens de nível devem ser construídos e a sinalização corrigida. O controle no transporte público é um fator fundamental. A cidade necessita por fim nos transportes clandestinos (ônibus, vans e táxis), retirar os carroceiros das ruas, controlar a entrega de cargas, a interdição de ruas sem autorização, retirar feiras e camelôs que ocupam o espaço público, fiscalizar os que estacionam irregularmente, eliminar as passeatas e carreatas, entre tantas outras ações.

7. AEROPORTOS

No quesito de aeroportos, a cidade de São Paulo está cercada pelos três maiores aeroportos da América Latina, em suas respectivas categorias.

O Aeroporto Internacional de São Paulo – Governador André Franco Montoro, em Guarulhos, é o maior aeroporto internacional, porém enfrenta diversos problemas. Além de ter sido construído num conhecido local de neblina, é inadequado, com estacionamento subdimensionado, carência de locadoras, trânsito caótico até São Paulo, falta de transporte coletivo, sérios problemas operacionais de filas em *check-in*, embarque, imigração, alfândega. Possui poucas lojas e nenhum hotel interligado. A construção dos novos terminais está atrasada há anos.

O Aeroporto de Congonhas foi construído na primeira metade do século passado, mas a cidade cresceu tanto que hoje se encontra encravado num bairro nobre gerando um grande número de reclamações. Apesar das recentes reformas e intenção de ampliação, sua ocupação hoje é máxima e superlotada, no posto de maior aeroporto doméstico⁴.

Já o Aeroporto Internacional de Viracopos, em Campinas, que ocupa a posição de maior aeroporto de carga, poderia ser uma nova alternativa, já que há espaço e a localização é ótima. Porém, ainda não é adequado.

Diversas cidades no mundo construíram ou reformaram seus aeroportos, colhendo importantes frutos e isto também pode ocorrer aqui. A Copa de 2014 surge como impulsionadora destas mudanças.

Constata-se que, as ações para desafogar os aeroportos são as mais importantes, posto que, os investimentos deverão estar voltados tanto para o aumento da capacidade dos aeroportos, como em tecnologia, segurança de voos e treinamentos de equipes.

Uma possível solução é a integração modal, o projeto BRT (*Bus Rapid Transit*), o eventual primeiro trem de alta velocidade do país que ligará São Paulo, Viracopos e Rio de Janeiro, novas linhas de metrô, melhoria das avenidas, farão os três aeroportos funcionarem em conjunto e garantirão que São Paulo seja o principal *hub*⁵ (*ou concentrador*) durante a Copa do Mundo.

⁴ Congonhas estava bem distante do centro urbano da capital quando foi planejado, em 1936. O arquiteto e urbanista Jorge Wilhelm lembra que o entorno, na época, era um grande descampado. "Não tínhamos um Plano Diretor quando ele foi feito. Depois, a região foi sendo ocupada sem planejamento", afirma. O Plano Diretor só foi elaborado na década de 1960. "As pessoas se mudavam para lá em busca dos benefícios de infraestrutura", diz Wilhelm. Em novembro do ano passado, autoridades anunciaram a possível ampliação das pistas do aeroporto de Congonhas em cerca de 1.100 metros no sentido Jabaquara, zona sul de São Paulo e a população local é contrária à ampliação do aeroporto (NOTÍCIAS UOL, 24/04/2010).

⁵ *Hub*: designação dada à peça central, que concentra todas as demais redes, interligando-as.

8. HOTELARIA

A capital paulista é considerada a terceira maior metrópole do mundo e a maior de todo o hemisfério Sul. A cidade promove – por hora – o equivalente a 10 eventos com mais de cinquenta pessoas. O Estado acompanha este crescimento. À medida que ocorreu a descentralização das grandes empresas da capital, parques empresariais foram formados nas maiores cidades do interior, com a conseqüente construção e ampliação de infraestrutura de apoio. Indústrias se deslocaram e novas empresas, especialmente as de tecnologia de ponta, se instalaram no eixo São José dos Campos – Campinas – Sorocaba – Santos, formando um “anel” com até 100 km de raio. Parques industriais poderosos e variados (montadoras de automóveis, metalúrgicas, siderúrgicas, indústrias farmacêuticas, papel e celulose, tecnologia de ponta, têxtil etc.) foram implantados em municípios onde se concentram os maiores valores do PIB brasileiro (municípios da Grande São Paulo e Regiões Metropolitanas de São José dos Campos – Campinas – Sorocaba e Santos).

Visando atender a este poderoso mercado, que promove eventos (feiras, convenções, treinamentos, lançamentos) foram construídos hotéis, tanto na Capital como em cidades próximas.

O Estado de São Paulo é considerado o grande agente estimulador das atividades de turismo, sendo o maior mercado promotor de eventos do Brasil e do Mercosul, onde são geradas oportunidades de negócios.

A capital paulista realiza mais de 90 mil eventos por ano e também se apresenta como polo cultural, de entretenimento e compras. Concentra 75% das maiores feiras da América Latina, movimentando cerca de R\$ 2,4 bilhões ao ano. Devido à sua importância econômica no cenário nacional e internacional, cerca de 79% dos turistas que viajam e se hospedam nos hotéis de São Paulo são exclusivamente voltados a negócios e eventos. Para atender a essa demanda, São Paulo possui o maior e mais novo parque hoteleiro do País, com cerca de 45 mil apartamentos, a maior parte com idade inferior a 15 anos.

A principal vocação turística da cidade de São Paulo é o segmento de negócios e eventos e a tendência de crescimento é promissora, pois se trata de um mercado em crescimento, carente de espaços modernos e versáteis para atender a uma demanda existente e futura.

9. MERCADO IMOBILIÁRIO

O investimento no setor habitacional brasileiro passará, até 2030, dos atuais R\$165,2 bilhões para R\$446,7 bilhões. Em alta, o crédito imobiliário saltará de R\$25,3 bilhões para R\$290,4 bilhões no mesmo período, e o crescimento da demanda por moradias no País, as tendências demográficas e o crescimento da renda até 2030 resultarão na formação de cerca de 2,5 milhões de famílias por ano, número superior ao verificado nas últimas décadas. Este crescimento deve continuar em São Paulo nas próximas duas décadas, passando por ciclos e diversos efeitos de sazonalidade. Os preços dos imóveis não param de subir, mas, ainda são inferiores aos de metrópoles do mundo. A escassez de terrenos, a legislação restritiva e complexa e a dificuldade na aprovação dos projetos servem como embasamento para esta tese que contradiz a opinião de alguns sobre uma possível bolha imobiliária.

O impasse na definição do estádio, e quanto à possibilidade de realização de jogos em São Paulo, impediu que aqui fosse feita uma análise adequada dos impactos no mercado imobiliário, prejudicando em grande parte o que o estudo objetivou. Porém, todo aporte disponibilizado pelo Departamento de Geoprocessamento do Secovi, embasou o estudo, como comentado na introdução deste trabalho.

Certamente, a região na qual o estádio for escolhido será redesenhada com melhorias significativas, seja na paisagem urbana, nos meios de transporte e em todo o entorno. Isto certamente será refletido no mercado imobiliário.

Inicialmente existe uma especulação irracional com a elevação dos valores dos imóveis, sem qualquer parâmetro nas regiões aonde se especula tanto a construção como reforma de estádios. Como consequência prevista, há a imediata perda de liquidez. Como as informações não são estruturadas e o consumidor final não possui referências sobre valores, levará muito tempo até que os preços voltem a patamares reais.

Após a definição do local, das obras e desapropriações necessárias, o cenário começará a se delinear de forma mais precisa. Num primeiro momento, os imóveis que estiverem no entorno das grandes obras podem até sofrer desvalorização temporária com a realização das obras, entretanto, lotes maiores e novos equipamentos disponíveis serão atrativos para incorporadores e grandes empresas (supermercados, universidades etc.) que deverão aproveitar toda a nova infraestrutura para erguer novos empreendimentos.

Os imóveis residenciais localizados nas proximidades, mas não lindeiros às estações e melhorias do bairro, provavelmente apresentarão maior valorização.

O mercado de lançamentos imobiliários deverá aquecer estas regiões, trazendo valorização e “puxando” os preços do mercado secundário, entretanto, se não houver coordenação e planejamento, existe o risco de existir um elevado número de remanescentes e revendas que comprometam os resultados.

10. CONCLUSÃO

Dentre os objetivos iniciais deste trabalho, quanto a identificar as oportunidades para que a cidade de São Paulo usufrua dos benefícios adequados ao perfil de negócios e organização do megaevento que será a Copa de 2014, bem como, indicar os possíveis impactos provocados pela indução de crescimento no setor imobiliário, verifica-se, de imediato, que este estudo não poderá se concluir.

Embora já existam algumas pesquisas, num evento desse porte os riscos são significativos e por isso todos os papéis precisam estar muito bem definidos. Deve-se levar em consideração a complexidade gestora dos governos, as várias transições políticas que ocorrerão até 2014 e as regras específicas de anos eleitorais (2010, 2012 e 2014) que estabelecem limites e condições para contratação de obras, realização de financiamentos e repasse de recursos.

Dessa forma, este trabalho terá seu resultado conclusivo em 2015, um ano após a realização da Copa do Mundo. Visará demonstrar anualmente, até lá, que a cidade de São Paulo, durante estes quatro anos, criou um ambiente interno para que todas as obras de infraestrutura necessárias venham a melhorar a qualidade de vida da sociedade local e que os investimentos que aqui aportaram foram transformados em bens perenes, deixando um legado positivo.

A análise de impactos socioeconômicos não pode estar dissociada dos aspectos ambientais em um evento como a Copa do Mundo, que costuma servir de espelho para ações futuras.

Assegurar o desempenho para o desenvolvimento sustentável nesse tipo de competição global significa contribuir para a redução de custos sociais e ambientais, de ineficiências e desperdícios, além de colaborar para maior integração com a sociedade e com o desenvolvimento contínuo das pessoas, das comunidades e dos relacionamentos entre a sociedade e o meio ambiente.

A imagem de pujança econômica de Barcelona seria hoje improvável sem a realização das Olimpíadas desde 1992, uma vez que os investimentos promoveram a transformação urbana, o

aumento nos projetos rodoviários e no sistema de tratamento de esgoto, dentre outros e, sobretudo, “tirou a cidade da depressão vivida na década de 1980 para o boom (expansão) econômico depois do evento”. O mesmo aconteceu em Pequim. O evento trouxe uma série de benefícios econômicos e deu impulso à preservação do meio ambiente. Estes exemplos deverão ser perseguidos pela cidade de São Paulo.

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARC Design. *São Paulo que fica*. Revista de Design Arquitetura Sustentabilidade Inovação. Publicação Roma Editora, nº 69, 2010.
- ASMUSSEN, M. W.; ROCHA, R. M.; MELO JUNIOR, Y. P. *O setor hoteleiro em São Paulo: origem, panorama atual e perspectivas de comportamento*. 2002. 104 p. Trabalho de conclusão de curso. (Pós-graduação em Engenharia de Construção Civil) Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo.
- BENI, M. C. *Análise estrutural do turismo*. São Paulo: Senac, 2000.
- BSH INTERNATIONAL. *Hotelaria de Luxo: São Paulo e Rio de Janeiro 2009*, Estudo pela BSH Travel Research, divisão estatística da BSH International, com intuito de analisar o desempenho da hotelaria de luxo nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, entre os anos de 2005 e 2008. 30p. José Ernesto Marino Neto, ISHC, M.S. (Coord.) Alexandre Mota (Resp.), 2009.
- CAMPOS, Candido Malta Campos; GAMA, Lucia Helena; SACCHETTA, Vladimir (Orgs). *São Paulo Metrópole em trânsito: percursos urbanos e culturais*. São Paulo: SENAC, 2004.
- CONSTRUÇÃO MERCADO. *Negócios de Incorporação e Construção. Erros e Acertos – entrevista de Danny Quan a Ubiratan Leal*. nº 107. São Paulo: Pini, 2010.
- EBAPE. *Boletim de Desempenho Econômico do Turismo: fatos e reflexões sobre uma pesquisa via internet – Adonai Teles – vol 1 nº 1 da Revista Acadêmica Observatório de Inovação do Turismo do Núcleo de Turismo, da Escola Brasileira de Administração Pública e de Empresas, da Fundação Getúlio Vargas (FGV)*, 2009.
- ERNST YOUNG & FVG. *Brasil Sustentável. Impactos Socioeconomicos da Copa do Mundo de 2014*. São Paulo: Estudo desenvolvido pelo Departamento de Comunicação e Gestão da Ernst & Young Brasil e FGV, 2010.
- FIFA. *A História da Copa do Mundo – FIFA Official Licensed Product – Murray Books Pty Ltd*. Brasil: Girassol Brasil Edições Ltda., 2008/2009.
- GERENTE DE CIDADE. *Os investimentos em eventos esportivos internacionais são benéficos?* Revista Gerente de Cidade. Fundação Armando Alvares Penteado – FAAP. São Paulo, nº 53, jan., fev., mar., 2010.
- HVS International. *Panorama da Hotelaria Brasileira, 2009-2010*. Publicação anual da HVS do Brasil Global Hospitality Services, publicação mar., 2010.
- INFRAERO. *Planejamento dos Investimentos 2010 a 2016 – Aeroportos Cidades Sede da Copa 2014*. Audiência Pública Câmara dos Deputados, realizada em 14 de julho de 2010.
- JACOB, C. S. C. *Oportunidades de investimento nos setores hoteleiro e imobiliário-turístico brasileiro*. Revista Vida Imobiliária. São Paulo, agosto de 2009.
- _____. *O turismo residencial como indutor de desenvolvimento turístico e expansão urbana*. Revista Vida Imobiliária. São Paulo, fevereiro de 2009.
- _____. *O reaquecimento do setor imobiliário-turístico brasileiro*. Revista Vida Imobiliária. São Paulo, abril de 2010.

MORAIS, Márcio de; EUZÉBIO, Gilson Luiz. *Eventos Internacionais: compensa investir?* Revista Desafios do Desenvolvimento. Publicada pelo IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Brasília, nº 56, nov.,dez., 2009.

PRONI, Marcelo; ARAÚJO, Lucas; AMORIM, Ricardo. *Leitura Econômica dos Jogos Olímpicos, organização e resultados*. Texto para discussão publicado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Rio de Janeiro, 2008.

TRIGO, L. G. G.; PANOSSO NETTO, A.; CARVALHO, M. A.; PIRES, P. S. *Análises regionais e globais do turismo brasileiro*. São Paulo: Roca, 2005.

VALOR ESPECIAL. *As cidades da Copa de 2014*. Investimentos e negócios para preparar o maior evento do futebol. São Paulo, set., 2009.

WEBGRAFIA

BBC. *Conheça o pavilhão brasileiro na Expo Xangai*. Disponível em: <www.bbc.co.uk/portuguese/multimedia/2010/04/100430_expo_xangai_dg.shtml>. Acessado em: 21 jul., 2010.

CBCA. Centro Brasileiro da Construção em Aço. *Notícias*. Disponível em: <www.cbca-iabr.org.br/copa2014/noticias-ver.php?cod_noticia=530>. Acessado em: 21 jul., 2010.

EMBRAESP. Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio. Disponível em: <www.embraesp.com.br>. Acessado em: 14 jul., 2010.

ESTADÃO NOTÍCIAS. *Pesquisas sobre o tema*. Disponível em: <www.estadao.com.br/noticias/vidae,ministerios-do-meio-ambiente-e-do-esporte-fecham-acordo-para-copa-verde,544682,0.htm>. Acessado em: 24 abr., 2010.

FIQUE DE OLHO. *Notícias esportivas*. Disponível em: <www.band.com.br/fiquedeolho/conteudo.asp?ID=40098&CNL=18>. Acessado em: 24 abr., 2010.

GEOCRIT. *Pesquisas sobre o tema*. Disponível em: <www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-85.htm>. Acessado em: 24 abr., 2010.

GEOSECOVI. *Tecnologia do Geoprocessamento*. Disponível em: <www.secovi.com.br/geosecovi/index.php>. Acessado em: 21 jul., 2010.

GLOBO ESPORTE. *Pesquisas sobre o tema*. Disponível em: <<http://globoesporte.globo.com/Espportes/Noticias/Times/Botafogo/0,,MUL1543966-9861,00-oficio+do+botafogo+lista+problemas+de+estrutura+do+engenhao+diz+jornal.html>>. Acessado em: 24 abr., 2010.

ISTOÉ. *A Nova fase de Pequim*. Disponível em: <www.istoe.com.br/reportagens/1727_a+nova+fase+de+pequim?pathimagens=&path=&actualarea=internalpage>. Acessado em: 24 abr., 2010.

JONES LANG LASALLE HOTELS. *Hotelaria em Números: Brasil 2009*. Disponível em: <www.revistahoteis.com.br>. Acessado em: 24 abr., 2010.

NOTÍCIAS UOL. *Notícias / cotidiano*. Disponível em: <<http://noticias.uol.com.br/cotidiano/2009/03/30/ult5772u3377.jhtm>>. Acessado em: 24 abr., 2010.

QUADRO DE MEDALHAS. *Medalhas / copas do mundo / países sede*. Disponível em: <www.quadrodemedalhas.com/futebol/copa-do-mundo/paises-sede-da-copa-do-mundo.htm>. Acessado em: 21 jul., 2010.

SECOPA. *Notícias sobre a copa*. Disponível em: <www.secopa.ba.gov.br/pt-br/noticias/>. Acessado em: 21 jul., 2010.

UNIVERSIA. *O país do futebol*. Disponível em: <www.universia.com.br/universitario/materia.jsp?materia=11212>. Acessado em: 21 jul., 2010.