ÁREA TEMÁTICA: Gestão Socioambiental

CATEGORIA: ENANGRAD Júnior

MEGAEVENTOS, MERCADO IMOBILIÁRIO E TERRITÓRIO: EFEITOS DA COP30 EM BELÉM DO PARÁ

Resumo

O objetivo deste artigo é analisar os impactos socioespaciais das intervenções urbanas realizadas em Belém do Pará em função da Conferência das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas (COP30), com foco na valorização imobiliária e em processos de gentrificação. A pesquisa baseia-se em revisão bibliográfica, análise documental e dados do Índice FipeZap de Locação Residencial entre 2024 e 2026. O estudo investiga como a concentração territorial de investimentos públicos contribuiu para dinâmicas seletivas de reestruturação urbana. Os resultados indicam concentração de recursos em áreas centrais e eixos estratégicos de mobilidade, acompanhada de elevação significativa nos preços de locação residencial. Essa valorização ocorreu acima da inflação nacional, sugerindo ganhos reais no mercado imobiliário local. A análise aponta que tais transformações reforçam desigualdades socioespaciais históricas, ampliando pressões sobre populações de menor renda em áreas mais impactadas. O estudo contribui para o debate sobre os legados urbanos de megaeventos internacionais em cidades amazônicas, destacando a necessidade de avaliações críticas de seus efeitos territoriais e sociais.

Palavras-chave: Gentrificação. Valorização imobiliária. Megaeventos urbanos. COP30. Belém.

Abstract

The objective of this article is to analyze the socio-spatial impacts of urban interventions carried out in Belém, Pará, due to the United Nations Climate Change Conference (COP30), focusing on real estate appreciation and gentrification. The study is based on bibliographic review, documentary analysis, and data from the FipeZap Residential Rental Index between 2024 and 2026. It investigates how the territorial concentration of public investments contributed to selective urban restructuring dynamics. Results indicate that resources were concentrated in central areas and strategic mobility corridors, accompanied by significant increases in residential rental prices. This appreciation exceeded national inflation, suggesting real gains in the local real estate market. The analysis indicates that such transformations reinforce historical socio-spatial inequalities, increasing pressure on lower-income populations in the most affected areas. The study contributes to debates on the urban legacies of international mega-events in Amazonian cities, highlighting the need for critical assessments of their territorial and social effects.

Keywords: Gentrification. Real estate appreciation. Urban mega-events. COP30. Belém.

1. Introdução

A urbanização contemporânea está profundamente vinculada às lógicas de expansão do capitalismo global, que reconfiguram os territórios orientados por dinâmicas de acumulação econômica. Projetos urbanos de grande porte e megaeventos internacionais funcionam como estratégias de reposicionamento de cidades na economia-mundo, catalisando modernização infraestrutural e atração de capitais (Gaffney, 2010). Contudo, tais processos geram contradições socioespaciais severas, como gentrificação e deslocamento de populações vulneráveis.

Para Harvey (2005a), o espaço urbano é central na circulação e absorção de capital, e intervenções ligadas a grandes eventos tendem a produzir reestruturações seletivas voltadas à valorização econômica. A COP30, realizada em Belém entre 10 e 21 de novembro de 2025, foi apresentada como espaço estratégico de debate sobre mudanças climáticas e desenvolvimento sustentável (Fearnside; Leal Filho, 2025; Costa Júnior; Arroyo, 2024).

Entretanto, sua preparação urbana reproduziu dinâmicas já observadas em megaeventos anteriores no Brasil, como a Copa de 2014 e as Olimpíadas de 2016, marcadas por investimentos em infraestrutura e mobilidade acompanhados de valorização imobiliária, especulação fundiária e aprofundamento das desigualdades (Aragão; Maennig, 2013; Damo; Oliven, 2013; Bhimani; De Lisio, 2023).

Belém exemplifica esse contexto: já que cerca de 57% de sua população vive em favelas ou comunidades urbanas (IBGE, 2024), o que torna especialmente relevantes os debates sobre racismo ambiental, desigualdade socioespacial e exclusão urbana. O conceito de gentrificação, então, inicialmente associado à substituição social em áreas valorizadas, hoje é entendido como resultado de processos estruturais de revalorização da terra que favorecem grupos de maior poder aquisitivo e deslocam populações de baixa renda (Smith, 2007).

Diante desse cenário, este artigo tem como objetivo analisar os efeitos da preparação urbana da COP30 sobre os processos de valorização imobiliária e suas implicações para a produção de desigualdades socioespaciais. Busca-se compreender de que forma os investimentos e intervenções realizados em Belém contribuíram para dinâmicas de reestruturação urbana seletiva, aprofundando contradições socioespaciais já presentes.

O recorte analítico concentra-se na cidade de Belém, considerando sua condição de metrópole amazônica marcada por elevados índices de favelização e desigualdade. A delimitação temporal abrange o período de preparação e realização da COP30, articulando-o com experiências anteriores de megaeventos no Brasil. Metodologicamente, a pesquisa combina revisão bibliográfica sobre urbanização, megaeventos e gentrificação com análise documental e processamento de dados secundários. São mobilizados dados

dos censos demográficos do IBGE e séries históricas de preços de locação residencial do índice FipeZap (2024-2026), permitindo examinar a volatilidade do mercado imobiliário e suas correlações com as transformações socioespaciais induzidas pela agenda do megaevento.

Ademais, este artigo está estruturado da seguinte forma: a seção 1 apresenta a introdução, as seções 2 e 3 apresentam a fundamentação teórica, a seção 4 descreve a metodologia, a seção 5 analisa e discute os resultados e a seção 6 apresenta as considerações finais.

2. Fundamentação Teórica

A Conferência das Nações Unidas sobre Mudança Climática (COP) constitui o principal espaço global de negociação intergovernamental acerca das mudanças climáticas (Brasil, 2025c). Sua organização é conduzida pela Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudança Climática (UNFCCC). Em dezembro de 2023, durante a COP28 em Dubai, Belém foi oficialmente anunciada como sede da COP30, em pronunciamento da ministra Marina Silva. A escolha consolidou uma narrativa de desenvolvimento que mobilizou aportes superiores a R$ 6 bilhões, culminando na realização do evento entre 10 e 21 de novembro de 2025.

A preparação da cidade seguiu um padrão recorrente em megaeventos, descrito por Sánchez (2001), que consiste na tentativa de transformar a localidade anfitriã em uma “cidade ideal”. Esse processo envolve a canalização de recursos públicos e privados para remodelar o espaço urbano, tornando-o atrativo a investidores, turistas e consumidores. Lefebvre (2011) interpreta essa dinâmica como expressão do duplo papel do espaço urbano: simultaneamente lugar de consumo e objeto de consumo.

Nesse sentido, a COP30 pode ser caracterizada como um megaevento, conforme Hall (1992) e Müller (2015), por reunir atributos como ampla cobertura midiática, elevados investimentos e forte participação de recursos públicos. Tais eventos implicam custos superiores a um bilhão de dólares, além de impactos imediatos nas cidades anfitriãs, influenciando turismo, economia e política local. No caso de Belém, os relatórios do Portal da Transparência da COP30 (2025), elaborados pela Controladoria-Geral da União em parceria com o Conselho de Transparência, Integridade e Combate à Corrupção (CTICC), sistematizam os valores investidos por instituições públicas e privadas.

Quadro 1 - Investimentos públicos na COP30

Total de Investimentos Públicos e Outros Investimentos	
Investimentos Públicos	R$ 4,24 bilhões
Outros Investimentos	R$ 1,88 bilhão
Total	R$ 6,12 bilhões
Investimentos Públicos e Financiamentos	
ITAIPU BINACIONAL	R$ 1,34 bilhão
BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social)	R$ 1,46 bilhão
OGU (Orçamento-Geral da União)	R$ 1,11 bilhão
FUNGETUR (Fundo Geral de Turismo) – CAIXA	R$ 0,32 bilhão

Outros Investimentos	
Governo do Pará – Vale	R$ 1,55 bilhão
Concessão Aeroportuária	R$ 0,33 bilhão

Fonte: Elaborado pelos autores com base no Portal da Transparência da COP30 (2025)

Os R$ 6,12 bilhões investidos na COP30 — dos quais R$ 4,24 bilhões de recursos públicos — classificam o evento como megaevento e financiaram a remodelagem de Belém como "cidade ideal", tal qual (Sánchez, 2001). Os principais aportes vieram do BNDES (R$ 1,46 bi) (BNDES, 2025), da Itaipu Binacional (R$ 1,34 bi) (Brasil, 2024), do Governo do Pará em parceria com a Vale (R$ 1,55 bi) e da concessão do Aeroporto Internacional (R$ 0,33 bi), além de recursos do OGU e do FUNGETUR (Brasil, 2026).

Assim, para Harvey (2014), grandes investimentos públicos em infraestrutura funcionam como mecanismos de valorização do solo e reprodução do capital; E Smith (2007) acrescenta que fluxos de requalificação urbana produzem novas fronteiras imobiliárias, intensificando disputas territoriais. Nesse sentido, é possível deduzir que a mobilização de recursos em grande escala atuou como indutor da valorização urbana e reorganização territorial, inserindo Belém nos circuitos globais e instrumentalizando a cidade como vitrine de projetos e palco simbólico da disputa entre preservação ambiental e acumulação de capital (Pantoja et al., 2025). Outrossim:

Quadro 4 - Obras e Projetos relevantes e investimentos por bairro com os valores investidos

OBRA	BAIRRO/LOCALIZAÇÃO	VALOR
Parque da Cidade	Sacramenta	R$ 980 milhões
Macrodrenagem bacia Tucunduba	diversos bairros	R$ 783 milhões
Macrodrenagem bacia Mata Fome	diversos bairros	R$ 583 milhões
Porto Futuro II	Reduto	R$ 568 milhões
BRT Metropolitano	Belém/Ananindeua/BR-316	R$ 561 milhões
Modernização do Aeroporto de Belém	Val-de-Cans	R$ 450 milhões
Duplicação Avenida Bernardo Sayão	diversos bairros	R$ 322 milhões
Parque Linear da Doca	Reduto	R$ 310 milhões
Ampliação Rua da Marinha	Marambaia	R$ 242 milhões
Requalificação de ruas e avenidas	diversos bairros	R$ 231 milhões
Vila COP 30	Souza	R$ 194 milhões

Fonte: Elaborado pelos autores com base no G1 (2025)

Entre os maiores investimentos destacam-se o Parque da Cidade, na Sacramenta (R$ 980 mi), as obras de macrodrenagem das bacias do Tucunduba (R$ 783 mi) e Mata Fome (R$ 583 mi), o Porto Futuro II, no Reduto (R$ 568 mi), o BRT metropolitano (R$ 561 mi), a modernização do aeroporto de Val-de-Cans (R$ 450 mi) e a duplicação da Avenida Bernardo Sayão (R$ 322 mi), além de projetos de requalificação de espaços históricos. A distribuição territorial dessas obras revela um padrão espacial claro: a maior

parte dos investimentos concentra-se em bairros centrais ou com forte potencial de valorização imobiliária — Reduto, Umarizal, Campina, Cidade Velha e São Brás — e em eixos de mobilidade que conectam o centro ao aeroporto e às principais vias urbanas.

Essa dinâmica remete a megaeventos anteriores realizados no Brasil. Gawryszewski (2013) aponta que, no caso das intervenções ligadas à Copa de 2014 e às Olimpíadas no Rio de Janeiro, a tentativa de tornar a cidade atraente para investidores gerou externalidades negativas para populações socialmente vulneráveis, sem melhorias proporcionais em sua qualidade de vida. A COP30 reproduz dinâmica semelhante: um evento cujo propósito declarado é discutir crise ambiental e desenvolvimento sustentável acaba evidenciando conflitos de interesse entre objetivos ambientais e estratégias de acumulação capitalista — não apenas em Belém, mas em toda a região amazônica.

Esse paradoxo encontra enquadramento teórico preciso em Harvey (2005b), para quem a expansão geográfica e a reorganização do espaço urbano são estratégias fundamentais de acumulação de capital. Em Belém, isso se manifesta na valorização seletiva de áreas centrais submetidas às intervenções da COP30. A articulação entre poder público e capital privado nesse processo expressa a concepção clássica de Marx e Engels (2010), segundo a qual o Estado opera como gestor dos interesses da classe dominante. Harvey (2014) aprofunda essa leitura ao observar que os investimentos públicos socializaram os riscos iniciais com a comunidade, enquanto a iniciativa privada apropria-se dos lucros decorrentes da valorização do solo — dinâmica particularmente visível em contextos de megaeventos, nos quais intervenções urbanas justificadas pela modernização acabam impulsionando especulação imobiliária e encarecimento do espaço urbano.

As obras da COP30 mobilizaram vultosos investimentos concentrados nas áreas centrais de Belém. Pesquisa da FADESP (2024) já havia previsto que tais ações favoreceriam a valorização imobiliária no entorno do Centro Histórico, especialmente em Reduto, Cidade Velha e no eixo da Av. Tamandaré em direção ao Portal da Amazônia. De fato, empreendimentos de alto padrão como o Bayside Residence e o Porto Ygará foram anunciados em áreas estratégicas próximas às obras, exemplificando a valorização fundiária desencadeada pelo megaevento e confirmando a dinâmica especulativa observada em outros megaeventos brasileiros, nos quais intervenções de revitalização impulsionaram projetos imobiliários de luxo e processos de gentrificação (Gledhill; Hita, 2018).

Em Belém, a retenção especulativa de terrenos com vista para a orla e a consolidação de novas subcentralidades ao longo do Rio Guamá estimulam a proliferação de condomínios que restringem a fruição pública do espaço, evidenciando contradições entre requalificação urbana e direito à cidade (Barbosa, 2019). Essa dinâmica transformou as bordas da baía em ativos de valorização extraordinária, atraindo o circuito superior da economia urbana e acentuando a exclusão de grupos historicamente vinculados ao cotidiano das águas (Mendes, 2018).

Para compreender esse processo, é necessário recuperar o conceito de gentrificação, cunhado por Ruth Glass em 1964 para descrever a substituição de classes populares por grupos médios em bairros londrinos (Fransham, 2020; Torres et al., 2019) e posteriormente ampliado para abarcar intervenções

estatais e grandes projetos imobiliários articulados ao capital financeiro global (Shin; Kim, 2015; Su et al., 2024). A gentrificação transcende a mera substituição populacional, consolidando-se como mecanismo de transformação simbólica e funcional que torna áreas urbanas consumíveis para grupos privilegiados (Amaral; Rodrigues, 2020). Em Belém, revitalizações anteriores no Centro Histórico impulsionaram empreendimentos turísticos sem configurar expulsões clássicas, mas expressaram uma lógica classista na reconfiguração do espaço (Trindade Júnior, 2018). Com a COP30, esses processos reaparecem encobertos por uma linguagem tecnocrática que exalta inovação, criatividade e sustentabilidade (Wyly, 2019).

Os que não se beneficiam desse processo são igualmente identificáveis. Paes (2017) observa que expulsões e remoções de grupos populares constituem dinâmica recorrente em megaeventos, afetando trabalhadores, moradores de favelas, ocupações irregulares e pessoas em situação de rua. A especulação pressiona comunidades a deixarem seus territórios, mediante indenizações desproporcionais ao valor futuro do espaço ou pelo encarecimento de bens essenciais como moradia e alimentação, inviabilizando a permanência das populações de baixa renda.

Por conseguinte, a gentrificação pode ser compreendida como um mecanismo de naturalização da desigualdade social, em que espacialidades e discursos urbanísticos são mobilizados para legitimar exclusões (Wyly, 2019). Mais do que uma simples readequação espacial, trata-se de um processo que promove remoções e deslocamentos forçados, transformando populações vulneráveis em nômades urbanos. Davis (2008) destaca que tais práticas contam frequentemente com o apoio do Estado, funcionando como instrumentos de manutenção da distância entre elites e pobres.

3. Metodologia

Com o objetivo de evidenciar os mecanismos associados à valorização imobiliária e suas implicações socioespaciais no contexto das intervenções urbanas vinculadas à COP30, esta pesquisa adota uma abordagem qualitativo-quantitativa de caráter explicativo, articulando revisão bibliográfica, análise documental e análise de dados secundários.

O delineamento metodológico estrutura-se em três procedimentos complementares. O primeiro consiste em uma revisão bibliográfica fundamentada na literatura crítica sobre urbanização, produção capitalista do espaço, megaeventos e gentrificação, mobilizando autores como Harvey (2005; 2014), Smith (2007) e Lefebvre (2011). O segundo corresponde à análise documental de fontes institucionais, com destaque para os dados do Portal da Transparência da COP30, organizado pela Controladoria-Geral da União (CGU), que permitiram sistematizar os investimentos públicos e privados destinados ao evento. O terceiro procedimento envolve a análise de dados secundários do mercado imobiliário, com base no Índice FipeZap de Locação Residencial.

O Índice FipeZap, elaborado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), utiliza anúncios de imóveis publicados em plataformas digitais como ZAP, Viva Real e OLX, aplicando metodologia de estratificação que estima mensalmente preços de referência a partir do valor mediano dos

anúncios (FIPE, 2020). Para esta pesquisa, foram considerados dados sobre preço médio do metro quadrado (R$/m²) e variações acumuladas em doze meses, em três momentos analíticos: outubro de 2024 (intensificação das obras), outubro de 2025 (período imediatamente anterior ao evento) e janeiro de 2026 (fase subsequente). A unidade espacial de análise foi o bairro, relacionando a distribuição territorial dos investimentos às variações do mercado imobiliário.

A análise dos dados foi conduzida por meio de uma abordagem comparativa espacial e temporal de caráter exploratório, buscando identificar associações entre concentração de investimentos e evolução dos preços de locação. Considerou-se associação empírica quando áreas com maior volume de investimentos apresentaram variações de preços superiores à média, configurando padrões de correlação espacial intraurbana (Gaffney, 2010; Aragão; Maennig, 2013).

No que se refere à operacionalização do conceito de gentrificação, optou-se por uma abordagem indireta, inferindo o processo a partir da combinação entre valorização imobiliária, concentração territorial de investimentos e transformações qualitativas no uso do espaço urbano. O estudo não pretende comprovar empiricamente deslocamentos populacionais, mas identificar pressões e tendências consistentes com a literatura crítica sobre o tema.

Como limitações, destacam-se o uso de dados secundários baseados em anúncios imobiliários, que podem não refletir integralmente os valores de transação, e a impossibilidade de mensuração direta de deslocamentos populacionais, restringindo a análise da gentrificação a um plano interpretativo.

4. Análise e Discussão dos Resultados

A análise da evolução dos valores de locação residencial em Belém, baseada nos dados do índice FipeZap, revela um processo consistente de valorização imobiliária ao longo do período que antecede e acompanha a realização da COP30. A trajetória de crescimento observada sugere que a preparação da cidade para sediar o evento internacional coincidiu com um ciclo de intensificação das dinâmicas de valorização do mercado imobiliário urbano.

Quadro 5 - Índice FipeZap Variação Acumulada em 12 Meses

ÍNDICE FIPEZAP: AMOSTRA OUTUBRO DE 2024	
Anúncios	1.616 ANÚNCIOS
Variação acumulada no ano (2024):	(+) 9,95%
Variação acumulada em 12 meses:	(+) 12,17%
Preço médio (outubro 2024):	R$ 50,20 / m²
ÍNDICE FIPEZAP: AMOSTRA OUTUBRO DE 2025	
Anúncios	1.962 ANÚNCIOS
Variação acumulada no ano (2025):	(+) 13,83%
Variação acumulada em 12 meses:	(+) 17,51%
Preço médio (outubro 2025):	R$ 61,64 / m²
ÍNDICE FIPEZAP: AMOSTRA JANEIRO DE 2026	
Anúncios	3.014 ANÚNCIOS

Variação acumulada no ano (2026):	(+) 2,61%
Variação acumulada em 12 meses:	(+) 18,14%
Preço médio (janeiro 2026):	R$ 63,60 / m²

Fonte: Índice FipeZAP e IBGE (2026), adaptação dos autores.

O quadro evidencia que a variação acumulada do índice de locação apresentou crescimento progressivo entre outubro de 2024 e janeiro de 2026. Em outubro de 2024, o índice registrava aumento de 12,17% em doze meses, passando para 17,51% em outubro de 2025 e alcançando 18,14% em janeiro de 2026. Essa evolução indica uma tendência de valorização acelerada do mercado de aluguel na cidade, particularmente no período de intensificação das intervenções urbanas vinculadas à preparação para o evento.

Para compreender o significado desse crescimento, torna-se necessário compará-lo com a inflação geral da economia brasileira no mesmo período. Dados do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (INPC – Amplo) indicam inflação anual de aproximadamente 4,83% em 2024 e 4,26% em 2025 (FipeZap; IBGE, 2026). Essa comparação demonstra que a valorização dos preços de locação em Belém ocorreu em ritmo significativamente superior à inflação nacional, indicando um processo de valorização real do mercado imobiliário.

Quadro 6 - Índice FipeZap Preço Médio por Metro Quadrado por Bairro de Belém

ÍNDICE FIPEZAP: BAIRROS, DISTRITOS E ZONAS - PREÇO MÉDIO EM OUT/2024		
	Preço médio: out/2024 em R$	Variação em 12 meses
Jurunas	R$ 66,6 /m²	(+) 11,0%
Umarizal	R$ 56,7 /m²	(-) 1,0%
Nazaré	R$ 55,6 /m²	(+) 16,6%
Marco	R$ 55,4 /m²	(+) 22,1%
Pedreira	R$ 51,1 /m²	(+) 26,6%
Cremação	R$ 48,1 /m²	(+) 6,3%
Batista campos	R$ 47,1 /m²	(+) 28,8%
São brás	R$ 42,9 /m²	(-) 0,0%
Campina	R$ 41,7 /m²	(+) 6,5%
Marambaia	R$ 41,1 /m²	(+) 11,3%
ÍNDICE FIPEZAP: BAIRROS, DISTRITOS E ZONAS - PREÇO MÉDIO EM OUT/2025		
	Preço médio: out/2025 em R$	Variação em 12 meses
Reduto	R$ 71,2 /m²	(+) 86,8%
Nazaré	R$ 67,7 /m²	(+) 13,2%
Umarizal	R$ 67,6 /m²	(+) 19,4%
Cremação	R$ 66,2 /m²	(+) 27,8%
Jurunas	R$ 63,8 /m²	(-) 4,2%
Batista campos	R$ 60,8 /m²	(+) 29,1%
São brás	R$ 59,5 /m²	(+) 27,5%
Marco	R$ 57,6 /m²	(+) 4,0%
Pedreira	R$ 56,7 /m²	(+) 11%

Marambaia	R$ 51,0 /m²	(+) 23,9%
ÍNDICE FIPEZAP: BAIRROS, DISTRITOS E ZONAS - PREÇO MÉDIO EM JAN/2026		
	Preço médio: jan/2026 em R$	Variação em 12 meses
Umarizal	R$ 70,8 /m²	(+) 14,6%
Marco	R$ 67,8 /m²	(+) 15,5%
São brás	R$ 67,1 /m²	(+) 42,7%
Nazaré	R$ 66,0 /m²	(+) 5,0%
Batista campos	R$ 65,3 /m²	(+) 38,1%
Jurunas	R$ 64,5 /m²	(-) 0,3%
Cremação	R$ 63,1 /m²	(+) 23,1%
Pedreira	R$ 60,0 /m²	(+) 14,8%
Marambaia	R$ 56,8 /m²	(+) 16,9%
Campina	R$ 39,6 /m²	(-) 13,6%

Fonte: Índice FipeZap e IBGE (2026), adaptação dos autores.

A análise do preço médio do metro quadrado de locação por bairro (Quadro 7) revela forte concentração territorial da valorização imobiliária em Belém. Bairros como Umarizal, Nazaré, Batista Campos e Reduto apresentam valores significativamente superiores à média da cidade, correspondendo às áreas mais consolidadas em infraestrutura e serviços — fenômeno associado à formação de centralidades urbanas e à concentração espacial de investimentos (Cardoso, 2017).

Confrontados com a distribuição territorial das obras da COP30 (Quadro 4), esses dados revelam um padrão espacial relevante: parte significativa dos investimentos públicos concentrou-se em áreas já valorizadas, confirmando a lógica da renda monopolista descrita por Harvey (2005a), segundo a qual o capital tende a se fixar em localizações com vantagens espaciais acumuladas.

O Reduto exemplifica esse processo — entre os bairros mais valorizados, recebeu intervenções como o Porto Futuro II (R$ 568 mi), o parque linear da Doca e novos terminais hidroviários, reforçando sua centralidade turística e econômica (Gaffney, 2010; Aragão; Maennig, 2013). Situação semelhante ocorre em Umarizal e Nazaré, onde projetos como o Parque Linear da Tamandaré e requalificações em eixos culturais tendem a intensificar a valorização fundiária já existente, ampliando o diferencial entre áreas centrais e periféricas (Cardoso, 2017). A Sacramenta configura um segundo vetor: embora não figure entre os bairros mais valorizados, concentra o maior investimento individual da COP30, o Parque da Cidade (R$ 980 mi), sugerindo potencial de valorização futura a ser aferido em análises longitudinais.

O padrão identificado articula dois processos: concentração de investimentos em bairros já consolidados, que reforça dinâmicas existentes, e implantação de grandes projetos em áreas menos valorizadas, que podem atuar como catalisadores futuros. Harvey (2014) argumenta que investimentos em infraestrutura estimulam ciclos de valorização ao transformar espaços em áreas estratégicas para o capital privado, expressão da lógica do empreendedorismo urbano, em que o poder público passa a gerir a cidade sob a égide da competitividade (Harvey, 2005a). Esse processo dialoga ainda com o conceito de *rent gap* de Smith (2007), pelo qual gentrificação ocorre quando intervenções ampliam o diferencial entre o valor atual de uso e o valor potencial

após reinvestimentos. A análise integrada dos Quadros 4 e 7 conecta essas transformações à financeirização do espaço urbano, demonstrando como grandes projetos se articulam com estratégias de valorização fundiária vinculadas à circulação de capital imobiliário e financeiro (Shin; Kim, 2015).

5. Conclusão e Contribuições

Do ponto de vista gerencial, os resultados evidenciam que os investimentos urbanos associados à COP30 produziram efeitos seletivos em Belém, concentrando-se em bairros centrais de elevado potencial imobiliário e em eixos estratégicos de mobilidade e turismo. Os recursos foram distribuídos de forma desigual, priorizando áreas consolidadas como Reduto, Umarizal, Nazaré e o entorno do Centro Histórico, legitimados por discursos de empreendedorismo urbano e modernização infraestrutural (Harvey, 2005a; Sánchez, 2001).

Esses fluxos de capital catalisaram valorização imobiliária acima da inflação nacional — crescimento acumulado superior a 13% ao ano entre 2023 e 2025, segundo o FipeZap —, gerando pressões associadas à gentrificação nos bairros requalificados e confirmando que megaeventos tendem a reproduzir hierarquias espaciais preexistentes (Gaffney, 2010). Esse resultado dialoga com Harvey (2014), ao mostrar como investimentos públicos induzem novas rodadas de acumulação, socializando riscos e privatizando ganhos.

Em Belém, tal lógica materializou-se na articulação entre governo estadual, BNDES, Itaipu Binacional e empreendedores privados, convergindo na requalificação da orla e do centro histórico. O comportamento do mercado de locação após o anúncio da sede exemplifica o fechamento do *rent gap* descrito por Smith (2007), antecipando a valorização decorrente dos R$ 6,12 bilhões investidos. A concentração de empreendimentos de alto padrão próximos às obras — como o Bayside Residence e o Porto Ygará — confirma a tendência de financeirização do espaço urbano (Shin; Kim, 2015; Su et al., 2024), intensificando pressões sobre populações historicamente vinculadas a esses territórios (Mendes, 2018; Barbosa, 2019).

Cabe, contudo, reconhecer os limites interpretativos. Os índices do FipeZap permitem inferir pressões de valorização, mas não comprovam deslocamentos populacionais; o conceito de gentrificação foi mobilizado como indicador analítico de tendências, não como descrição de processo consolidado. Como observa Trindade Júnior (2018), o caso belenense apresenta especificidades que exigem cautela na transposição de categorias formuladas por Smith (2007). Essas limitações abrem uma agenda de pesquisa: estudos qualitativos poderão investigar deslocamentos no entorno da Nova Tamandaré, do Porto Futuro II e do Parque da Cidade; análises longitudinais verificarão se a valorização se consolida após o ciclo de obras; e comparações com Rio de Janeiro e Belo Horizonte podem iluminar padrões e especificidades do caso amazônico (Aragão; Maennig, 2013; Damo; Oliven, 2013; Gledhill; Hita, 2018). A investigação dos mecanismos de expulsão indireta — como o encarecimento de bens essenciais — descrita por Paes (2017) representa um eixo igualmente promissor.

Por fim, o caso de Belém revela contradições que transcendem a escala local. A escolha de uma metrópole amazônica marcada por elevados índices de favelização como sede de uma conferência sobre sustentabilidade expõe

tensões entre discursos globais de preservação e lógicas de acumulação territorial que pouco dialogam com a melhoria das condições de vida locais (Moraes et al., 2022; Pantoja et al., 2025). Os investimentos em mobilidade urbana com elevada dependência de combustíveis fósseis, em pleno contexto da COP30, sintetizam essa contradição: o discurso da sustentabilidade convive com a expansão territorial orientada pela acumulação (Harvey, 2005b). Compreender esse processo é fundamental para questionar quem herda o legado dos megaeventos nas cidades periféricas do Sul Global.

Referências

AMARAL, João Flávio Menezes; RODRIGUES, Isadora Meneses. Gentrificação, mídia e poder simbólico: reflexões sobre o consumo do espaço urbano mercantilizado. *RUA*, Campinas, v. 26, n. 1, 2020. DOI: https://doi.org/10.20396/rua.v26i1.8658744. Disponível em: https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/rua/article/view/8658744. Acesso em: 7 mar. 2026.

ARAGÃO, Themis; MAENNIG, Wolfgang. Mega sporting events, real estate, and urban social economics: the case of Brazil 2014/2016. *Hamburg Contemporary Economic Discussions*, n. 47. Hamburg: Universität Hamburg, 2013. Disponível em: https://ssrn.com/abstract=2973312. Acesso em: 7 mar. 2026. DOI: https://doi.org/10.2139/ssrn.2973312.

BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL (BNDES). COP30: transparência – projetos apoiados pelo BNDES. Rio de Janeiro: BNDES, [2025]. Disponível em: https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/transparencia/bndes-na-cop30/cop-30-transparencia. Acesso em: 15 mar. 2026.

BARBOSA, Luiz Marcelo da Silva. Regularização fundiária urbana e direito à cidade: um horizonte alternativo. *Papers do NAEA*, Belém, v. 28, n. 3, p. 310–311, 2019. DOI: http://dx.doi.org/10.18542/papersnaea.v28i3.8357.

BHIMANI, Zainab; DE LISIO, Amanda. Sport mega-event fantasies to financialization: the case of Porto Maravilha. *Frontiers in Sports and Active Living*, v. 5, 1113845, 2023. DOI: https://doi.org/10.3389/fspor.2023.1113845.

BRASIL. Controladoria-Geral da União. COP30. Portal da Transparência do Governo Federal. Brasília, DF: CGU. Disponível em: https://portaldatransparencia.gov.br/cop30. Acesso em: 15 mar. 2026.

BRASIL. Controladoria-Geral da União. COP30 no Brasil: obras da União (OGU). Portal da Transparência do Governo Federal. Brasília, DF: CGU, out. 2025a. Disponível em: https://portaldatransparencia.gov.br/cop30/ogu. Acesso em: 15 mar. 2026.

BRASIL. Controladoria-Geral da União. COP30 no Brasil: obras financiadas por Itaipu. Portal da Transparência do Governo Federal. Brasília, DF: CGU,

nov. 2025b. Disponível em: https://portaldatransparencia.gov.br/cop30/itaipu. Acesso em: 15 mar. 2026.

BRASIL. Controladoria-Geral da União. COP30 no Brasil: investimentos federais. Portal da Transparência do Governo Federal. Brasília, DF: CGU, fev. 2026. Disponível em: https://portaldatransparencia.gov.br/cop30/investimentos-federais. Acesso em: 15 mar. 2026.

BRASIL. *O que é a COP?* Brasília, DF: COP30 Brasil, 1 abr. 2025c. Disponível em: https://cop30.br/pt-br/sobre-a-cop30/o-que-e-a-cop. Acesso em: 16 mar. 2026.

BRASIL. Secretaria de Comunicação Social. COP 30: Itaipu assina convênios de infraestrutura de R$ 1,3 bilhão para Belém. Brasília, DF: Secom, 6 maio 2024. Disponível em: https://www.gov.br/secom/pt-br/acompanhe-a-secom/noticias/2024/05/cop-30-itaipu-assina-convenios-de-infraestrutura-de-r-1-3-bilhao-para-belem. Acesso em: 16 mar. 2026.

CARDOSO, Welson de Sousa. *Mercado imobiliário e verticalização de empreendimentos residenciais na produção da segregação socioespacial em Belém*. 2017. 439 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido) — Universidade Federal do Pará, Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Belém, 2017.

COSTA JÚNIOR, Francinaldo Santos da; ARROYO, João Cláudio Tupinambá. O protagonismo da sociedade civil na sociobiodiversidade do contexto amazônico. *Research, Society and Development*, v. 13, n. 1, e1813144719, 2024. DOI: http://dx.doi.org/10.33448/rsd-v13i1.44719.

DAMO, Arlei Sander; OLIVEN, Ruben George. O Brasil no horizonte dos megaeventos esportivos de 2014 e 2016. *Horizontes Antropológicos*, Porto Alegre, v. 19, n. 40, p. 19–63, jul./dez. 2013. DOI: https://doi.org/10.1590/S0104-71832013000200002.

DAVIS, Mike. *Planeta favela*. São Paulo: Boitempo, 2008.

FEARNSIDE, Philip M.; LEAL FILHO, Walter. COP 30: Brazilian policies must change. *Science*, v. 387, p. 1237, 2025. DOI: https://doi.org/10.1126/science.adu9113.

FRANSHAM, Mark. Neighbourhood gentrification, displacement, and poverty dynamics in post-recession England. *Population, Space and Place*, v. 26, n. 5, e2327, 2020. DOI: https://doi.org/10.1002/psp.2327.

FUNDAÇÃO DE AMPARO E DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA (FADESP). *Diagnóstico e mapas temáticos: revisão do Plano Diretor de Belém*. Belém: FADESP, 2024. Disponível em: https://planodiretor.belem.pa.gov.br/wp-content/uploads/2024/09/P2-FADESP-RELATORIO-DIAGNOSTICO-E-MAPAS-TEMATICOS.pdf. Acesso em: 29 jan. 2026.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS (FIPE). *Índice FipeZap: notas metodológicas*. São Paulo: FIPE, fev. 2019. Disponível em: http://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/metodologia/indice-fipezap-metodologia-2019.pdf. Acesso em: 16 mar. 2026.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS (FIPE). *Índice FipeZap de locação residencial: relatórios mensais*. São Paulo: FIPE, 2024-2026. Disponível em: https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap&locacao. Acesso em: 16 jan. 2026.

G1 PARÁ. Belém chega à COP com 28 obras entregues; total anunciado foi de 37. *G1*, Belém, 11 nov. 2025. Disponível em: https://g1.globo.com/pa/para/noticia/2025/11/11/belem-chega-a-cop-com-28-obras-entregues-total-anunciado-foi-de-37.ghtml. Acesso em: 1 maio 2026.

GAFFNEY, Christopher. Mega-events and socio-spatial dynamics in Rio de Janeiro, 1919–2016. *Journal of Latin American Geography*, v. 9, n. 1, p. 7–29, 2010.

GAWRYSZEWSKI, Bruno. Cidade maravilhosa… para o capital: a produção do espaço urbano e os megaeventos esportivos no Rio de Janeiro. *Trabalho Necessário*, ano 11, n. 16, 2013.

GLEDHILL, John; HITA, Maria Gabriela. Requalificação urbana e despejos em centros novo e antigo de Salvador. *Caderno CRH*, Salvador, v. 31, n. 82, p. 39–58, 2018. DOI: https://doi.org/10.1590/S0103-49792018000100001.

HALL, C. M. *Hallmark tourist events: impacts, management, and planning*. London: Belhaven Press, 1992.

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

HARVEY, David. Espaços de esperança. São Paulo: Loyola, 2014.

HARVEY, David. *O novo imperialismo*. São Paulo: Loyola, 2005b.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. *Favelas e comunidades urbanas: resultados do universo*. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: https://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2022/Favelas_e_comunidades_urbanas_Resultados_do_universo/. Acesso em: 04 fev. 2026.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 5. ed., 3. reimpr. São Paulo: Centauro, 2011.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. *Manifesto comunista*. São Paulo: Boitempo, 2010.

MENDES, Luiz Augusto Soares. Fechamentos urbanos: moradia, consumo e imobiliário na metrópole belemense. *GeoAmazônia*, Belém, v. 6, n. 12, p. 53-72, 2018. DOI: https://doi.org/10.18542/geoamazonia.

MÜLLER, Martin. What makes an event a mega-event? Definitions and sizes. *Leisure Studies*, v. 34, n. 6, p. 627–642, 2015.

PAES, Maria Tereza Duarte. Gentrificação, preservação patrimonial e turismo. *Geousp – Espaço e Tempo*, v. 21, n. 3, p. 667–684, 2017.

PANTOJA, Larissa Mourão ***et al.*** Cop30 na Amazônia: transformação urbana, financiamento e o legado de adaptação climática. In: Encontro nacional da associação nacional de pós-graduação e pesquisa em planejamento urbano e regional, 21., 2025, Campina Grande. Anais [...]. Campina Grande: Realize Editora, 2025. Disponível em: https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/122817. Acesso em: 15 jan. 2026.

SÁNCHEZ, Fernanda. A reinvenção das cidades na virada do século. *Revista de Sociologia e Política*, Curitiba, n. 16, p. 31–49, 2001.

SHIN, Hyun Bang; KIM, Soo-Hyun. The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul. *Urban Studies*, 2015. DOI: https://doi.org/10.1177/0042098014565745.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *Geousp – Espaço e Tempo*, n. 21, p. 15–31, 2007. DOI: https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2007.74046.

SU, Yinxin *et al*. Land financialization and gentrification: evidence from China. *Cities*, v. 154, 105330, 2024. DOI: https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105330.

TORRES, Pedro Henrique Campello; VIVIAN, Mariana Motta; SANCHES, Taísa de Oliveira Amendola. Produção capitalista do espaço e meio ambiente. *Cadernos Metrópole*, v. 21, n. 46, p. 689–713, 2019.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair Cordeiro da. Um “skyline” em mutação: o velho centro e as transformações urbanas em Belém. *Novos Cadernos NAEA*, Belém, v. 21, n. 1, p. 57–78, jan./abr. 2018. DOI: https://doi.org/10.5801/ncn.v21i1.5824.

WYLY, Elvin. The evolving state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, v. 110, n. 1, p. 12–25, 2019. DOI: https://doi.org/10.1111/tesg.12333.