

ANÁLISE DO IMPACTO ECONÔMICO NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DA ALÇA SUDESTE EM PATOS-PB

Jonas Nunes Vieira Filho¹
Maria Fernanda Henriques Correia²
Mikely Figueiredo Almeida³
Tiago Menezes dos Santos⁴
Diana Mendonça Nunes⁵
Evadio Pereira Filho⁶

RESUMO: A infraestrutura viária exerce papel fundamental no desenvolvimento urbano e econômico, influenciando a mobilidade, a ocupação do solo e a atração de investimentos. Nesse contexto, a Rodovia Dr. Nabor Wanderley da Nóbrega, conhecida como Alça Sudeste, constitui uma importante obra de mobilidade urbana no município de Patos-PB. O presente estudo teve como objetivo analisar o impacto econômico e a reconfiguração espacial na área de influência direta da via. A pesquisa caracterizou-se como um estudo de caso, utilizando análise do uso e ocupação do solo, observações in loco e dados do mercado imobiliário local. Os resultados evidenciaram a expansão da mancha urbanizada entre 2013 e 2024, associada à instalação de novos empreendimentos comerciais, de serviços e residenciais no entorno da via. Também se observou valorização do solo urbano na área de influência. Em síntese, a implantação da Alça Sudeste contribuiu para a reorganização espacial e para a consolidação de um novo eixo de desenvolvimento urbano e econômico no município de Patos-PB.

Palavras-chave: Infraestrutura viária. Desenvolvimento regional. Valorização imobiliária. Uso e ocupação do solo. Economia.

¹ Discente do Curso Bacharelado em Engenharia Civil do Instituto Federal do Sertão Paraibano.

² Discente do Curso Bacharelado em Engenharia Civil do Instituto Federal do Sertão Paraibano.

³ Discente do Curso Bacharelado em Engenharia Civil do Instituto Federal do Sertão Paraibano.

⁴ Discente do Curso Bacharelado em Engenharia Civil do Instituto Federal do Sertão Paraibano.

⁵ Discente do Curso Bacharelado em Engenharia Civil do Instituto Federal do Sertão Paraibano.

⁶ Orientador. Doutorado em Administração. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

INTRODUÇÃO

O crescimento acelerado da malha viária urbana atua como um mecanismo eficiente de ordenamento do fluxo de veículos. A construção de alças de acesso contribui para a mitigação dos congestionamentos nas regiões centrais e, simultaneamente, opera como um catalisador do desenvolvimento socioeconômico periférico. Ettema D (2015) detalha que a interação entre os sistemas de transportes e os usos do solo constitui um dos fatores que influenciam a dinâmica de ocupação e desenvolvimento das cidades. Ao otimizar a acessibilidade, essas infraestruturas estimulam a realocação de atividades comerciais e industriais, além de fomentar a criação de novos negócios, resultando na formação de novos polos de atratividade.

A infraestrutura viária e de transportes configura-se como um vetor essencial para o progresso econômico e para a melhoria da qualidade de vida urbana. Sua eficiência reflete-se diretamente na produtividade e na competitividade macroeconômica. Em âmbito local, a pavimentação de regiões urbanas atua como propulsora do desenvolvimento regional, pois vias adequadamente estruturadas otimizam a mobilidade populacional e o escoamento de produtos, fomentando o dinamismo comercial das cidades (Federação das Indústrias do Estado de São Paulo [FIESP], 2021).

Fraga JS (2019) aponta que investimentos em infraestrutura impulsionam o desenvolvimento socioeconômico de determinadas regiões, em contrapartida, localidades com deficiências infra estruturais costumam apresentar limitações no que se refere a possibilidades de crescimento. Nessa perspectiva, investimentos destinados à infraestrutura estão diretamente ligados à dinâmica de transformação regional, uma vez que podem favorecer ou condicionar o desenvolvimento de um território.

De acordo com Souza WN (2021) afirma que a obra da rodovia Dr. Nabor Wanderley da Nóbrega, situada na cidade de Patos-PB e amplamente conhecida como Alça Sudeste, é tida como o maior projeto de infraestrutura e mobilidade urbana já executado pela gestão municipal. Desse modo, a sua implementação no município de Patos representa um marco significativo na transformação de seu perfil de ocupação. Desde a sua construção, tem-se observado de forma empírica uma aceleração no adensamento comercial em seu entorno.

O surgimento de empreendimentos diversificados, que englobam desde a construção de galpões logísticos e infraestruturas de saúde, como o Hospital da Visão, até investimentos no setor hoteleiro, evidencia uma mudança clara na dinâmica de crescimento da cidade, transformando a via em um novo polo de oportunidades e serviços.

Contudo, verifica-se uma lacuna analítica quanto à mensuração exata dessa reconfiguração espacial e econômica, uma vez que a maior parte das constatações permanece no campo observacional empírico. Diante desse problema, o presente artigo tem como objetivo analisar o impacto econômico e a reconfiguração espacial na área de influência direta da Alça Sudeste, no município de Patos-PB.

Para suprir a carência de avaliações técnicas e compreender como a obra movimentou a microeconomia da sua área de implantação, a pesquisa fundamenta-se estritamente nos dados coletados a partir de observação remota da evolução do uso do solo, varredura in loco dos estabelecimentos e análise comparativa da valorização imobiliária local. Dessa forma, busca-se evidenciar a consolidação desse novo eixo comercial por meio de indicadores espaciais, estruturais e financeiros.

MÉTODOS

A presente pesquisa caracterizou-se como um estudo de caso aplicado à área de influência da Alça Sudeste, no município de Patos-PB, com o objetivo geral de analisar o impacto econômico e a reconfiguração espacial na área de influência direta da Alça Sudeste, no município de Patos-PB. Adotou-se uma abordagem quantitativa e qualitativa, utilizando dados primários e secundários combinados com observação direta em campo, a fim de compreender a dinâmica urbana e o impacto econômico na região em um intervalo temporal de 11 anos (2013 a 2024).

3

Souza WN (2021) descreve a Alça Sudeste como uma rodovia de via simples que possui aproximadamente 2,6 km de extensão, inaugurada no dia 29 de agosto de 2014, conecta a BR-230 (saída para Campina Grande/João Pessoa) à PB-110 (saída para Teixeira/Pernambuco). Construída com objetivo de desviar o tráfego pesado que vinha da zona sul e de rodovias como a PB-262 (sentido Vale do Sabugi/Teixeira), conectando-o diretamente à BR-230, evitando que caminhões e tráfego de passageiros travassem o centro de Patos.

Nesse contexto, para fins de análise, a delimitação da área de estudo foi estabelecida a partir de um raio de influência de 300 metros no entorno da Alça Sudeste, conforme detalhado na Figura 1.

Figura 1 - Delimitação da área de estudo.



Fonte: Google Earth, 2026.

A coleta e a análise de dados foram estruturadas em três etapas principais, detalhadas a seguir:

4

Etapas 1: Levantamento Retrospectivo e Evolução do Uso do Solo

Realizou-se um levantamento retrospectivo da evolução da ocupação urbana no entorno da Alça Sudeste por meio da elaboração de mapas de uso e ocupação do solo para os anos de 2013 e 2024. Para isso, foram utilizados dados de cobertura e uso da terra disponibilizados pelo projeto MapBiomass(2025), processados e analisados no software QGIS, de modo a espacializar e quantificar as diferentes classes de uso presentes na área de estudo. Esse procedimento permitiu comparar a configuração do tecido urbano em dois momentos distintos, identificar as mudanças morfológicas associadas à consolidação da via e subsidiar a análise da dinâmica de expansão comercial e residencial no seu entorno imediato.

Etapas 2: Varredura Visual In Loco e Validação de Dados

Para atualizar, validar e refinar as informações obtidas remotamente na etapa anterior, conduziu-se um levantamento de dados primários por meio de varredura visual in loco. A equipe de pesquisa percorreu a extensão da Alça Sudeste, realizando observações diretas sobre os padrões de ocupação e as atividades existentes na área de influência da via, com registro da tipologia dos empreendimentos, dos usos predominantes do solo e das características gerais da dinâmica urbana observada no local.

Etapas 3: Caracterização do Cenário Imobiliário

Os dados relativos ao impacto no setor imobiliário privado foram obtidos por meio do levantamento de indicadores de mercado fornecidos pelo setor comercial do Loteamento Cidade do Sol. A coleta limitou-se a dados técnico-comerciais quantitativos e qualitativos sobre a valorização da área. Por se tratar de dados de natureza estritamente comercial e mercadológica fornecidos por pessoa jurídica, dispensa-se a necessidade de apreciação por comitê de ética, uma vez que a unidade de análise são os indicadores do empreendimento.

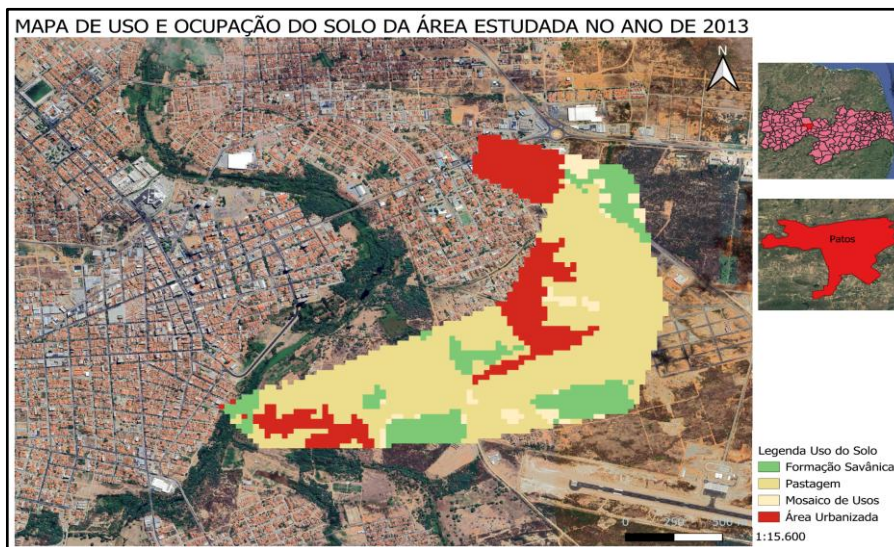
RESULTADOS E DISCUSSÕES

5

Esta seção apresenta e discute, de forma integrada, os resultados obtidos por meio do levantamento espacial, da observação in loco e da pesquisa de mercado. O intuito é evidenciar como a implantação da Alça Sudeste impulsionou a reconfiguração urbana e econômica em sua área de influência direta. Para isso, a análise correlaciona a evolução do uso e ocupação do solo (entre 2013 e 2024) ao adensamento de estabelecimentos comerciais e de serviços e à valorização do setor imobiliário. Essa triangulação de indicadores permite compreender, de forma clara, como a consolidação da nova infraestrutura viária dinamizou a microeconomia da região.

Com base nos dados obtidos pelo mapeamento espacial, verifica-se que, em 2013, período anterior à implantação da via Dr. Nabor Wanderley da Nóbrega, a região apresentava um baixo índice de área construída. O cenário caracterizava-se pela predominância de pastagens e floresta de formação savânica, evidenciando um grau incipiente de urbanização, cuja configuração inicial de uso e ocupação do solo pode ser observada na Figura 2.

Figura 2 - Mapa de uso e ocupação do solo da área estudada no ano de 2013.

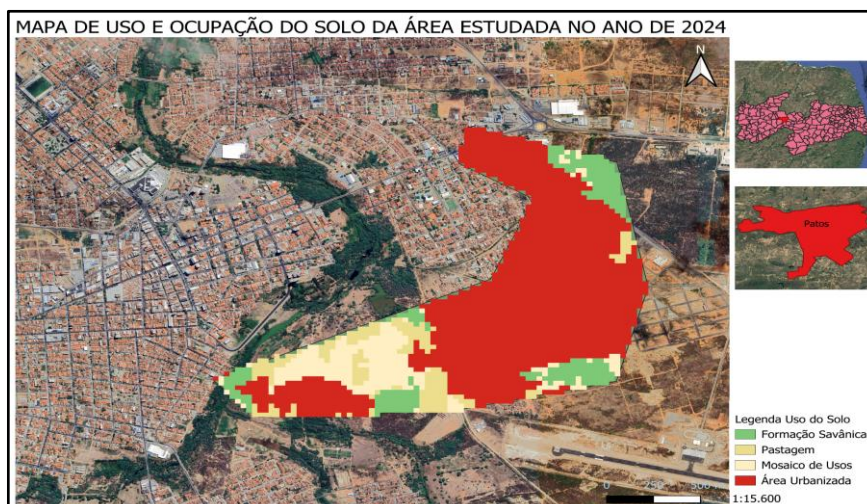


Fonte: Elaboração própria com base nos dados fornecidos pelo MapBiomias (2026).

O levantamento de dados para o ano de 2024 evidencia uma transformação espacial intensa e acelerada na área de estudo. A mancha urbanizada apresenta expansão significativa, incorporando quase todas as antigas áreas de pastagem localizadas nas porções central e leste do polígono analisado. Esse avanço da área em vermelho acompanha de forma nítida a zona de influência direta da Alça Sudeste, indicando que a via não se comporta apenas como corredor de passagem, mas como importante indutor de ocupação do solo urbano. A reconfiguração do espaço após a implantação da infraestrutura viária é sintetizada no mapa de uso e ocupação apresentado na Figura 3.

6

Figura 3 - Mapa de uso e ocupação do solo da área estudada no ano de 2024.



Fonte: Elaboração própria com base nos dados fornecidos pelo MapBiomias (2026).

As visitas de campo realizadas ao longo da Alça Sudeste permitiram confirmar e complementar as informações obtidas por meio da análise espacial. Durante a varredura visual in loco, foram identificados diferentes usos do solo no entorno da via, incluindo estabelecimentos comerciais, lojas de materiais de construção, clínicas de saúde, meio de hospedagem, academia, igreja e áreas residenciais. Também foram observados terrenos disponíveis para comercialização e edificações em fase de construção, indicando a continuidade do processo de ocupação urbana na área de influência da rodovia.

Além disso, verificou-se a presença de pequenos pontos de comercialização de alimentos e bebidas, como lanches, bolos e refeições rápidas, evidenciando atividades econômicas voltadas ao atendimento da população que circula pelo local. Observou-se ainda que a infraestrutura da via vem sendo amplamente utilizada para práticas esportivas e de lazer, com circulação frequente de pedestres, corredores e ciclistas.

A existência de ciclovias, marcações de distância para caminhada e corrida e outros elementos de urbanização demonstra que a área passou a desempenhar funções que vão além da mobilidade veicular, sendo também utilizada como espaço para convivência e atividades físicas. As observações realizadas em campo confirmaram as informações identificadas nos mapas de uso e ocupação do solo, demonstrando que o entorno da Alça Sudeste vem passando por um processo contínuo de ocupação e diversificação dos usos urbanos após a implantação da via.

A consulta técnica realizada em conjunto com o representante do setor imobiliário local possibilitou compreender os processos de reconfiguração econômica e territorial observados no entorno da Alça Sudeste. Os dados obtidos através da pesquisa, sugerem que os impactos gerados pela Alça abrangem, de forma integrada, a expansão do mercado imobiliário residencial, a atração de novos investimentos comerciais e industriais e a melhoria da qualidade de vida, da saúde e da mobilidade da população. De acordo com as informações fornecidas, os novos estabelecimentos comerciais e de serviços instalados às margens da Alça Sudeste são predominantemente compostos por armazéns, depósitos e empresas do setor da construção civil. Entre os dados levantados junto ao Loteamento Cidade do Sol, o crescimento no valor médio do metro quadrado se sobressai por permitir uma avaliação mais clara e objetiva das mudanças observadas no entorno da infraestrutura, conforme exposto na Tabela 1.

Tabela 1 – Evolução do valor médio estimado do m² na área de influência da Alça Sudeste.

Período	Valor médio estimado do m ²
Valorização Imobiliária	
Antes da implantação da Alça Sudeste	Abaixo de R\$ 50,00
Atualmente	Entre R\$ 501,00 e R\$ 800,00
Valorização imobiliária estimada	Entre 902% e 1500%

Fonte: Elaboração própria com base em consulta técnica realizada com setor comercial do Loteamento Cidade do Sol (2026).

Com base nas informações expostas acima, constata-se que a área de influência da Alça Sudeste obteve uma expressiva valorização imobiliária após a implantação da rodovia. Levando em consideração os intervalos monetários informados, estimou-se uma variação entre 902% e 1500% no valor médio do metro quadrado. Tal estimativa foi obtida a partir da comparação dos valores médios antes da implantação da infraestrutura e os valores observados atualmente, conforme expresso na Equação (1).

$$Valorização (\%) = \left(\frac{V_{atual} - V_{anterior}}{V_{anterior}} \right) * 100 \quad (1)$$

O contexto observado na pesquisa indica que a melhoria viária, combinada à expansão urbana associada à Alça Sudeste, impulsiona a valorização dos imóveis situados nas proximidades da via. Nessa perspectiva, o fenômeno valida a premissa econômica de Motta FG, et al. (2025) que os investimentos em infraestrutura são determinantes que moldam a dinâmica do mercado, consolidando-se como peça-chave para a valorização fundiária.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados obtidos neste estudo permitem concluir que a implantação da rodovia Dr. Nabor Wanderley da Nóbrega (Alça Sudeste) exerceu papel importante na transformação urbana e econômica de sua área de influência no município de Patos-PB. A análise temporal do uso e ocupação do solo evidenciou uma significativa expansão da mancha urbanizada entre os anos de 2013 e 2024, indicando que a infraestrutura viária atuou como importante indutora do crescimento urbano local.

Observou-se que a melhoria da acessibilidade proporcionada pela via favoreceu a atração de empreendimentos comerciais, de serviços e do setor imobiliário, contribuindo para a formação de um novo eixo de desenvolvimento econômico na região sudeste da cidade. Os

dados levantados junto ao setor imobiliário indicaram expressiva valorização do valor médio do metro quadrado, reforçando a relação entre investimentos em infraestrutura de transportes e valorização fundiária.

Além dos impactos econômicos diretos, a Alça Sudeste contribuiu para a reorganização espacial do município, promovendo a descentralização de atividades anteriormente concentradas em áreas centrais e ampliando as possibilidades de expansão urbana planejada. Tais resultados corroboram a literatura que aponta a infraestrutura viária como elemento estratégico para o desenvolvimento regional e para o fortalecimento da competitividade econômica dos territórios.

REFERÊNCIAS

FIESP. Pavimento de vias no Brasil: infraestrutura de transportes terrestres rodoviários e cadeias produtivas da pavimentação. 2. ed. São Paulo: FIESP, 2021. 72 p.

FRAGA JS. Infraestrutura econômica, incerteza e investimento privado. Tese (Doutorado em Economia) - Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2019; 156p.

ETTEMA, Dick. Métodos de complexidade aplicados ao planejamento de transportes. In: FURTADO, Bernardo Alves; SAKOWSKI, Patrícia A. M.; TÓVOLI, Marina H. (Eds.). Modelagem de sistemas complexos para políticas públicas. Brasília: Ipea, 2015. p. 309-334.

MAPBIOMAS. Projeto MapBiomass. Disponível em: <https://mapbiomas.org>. Acesso em: 14 jun. 2026.

MOTTA FG, et al. O impacto do acesso a infraestrutura no preço dos aluguéis. Anais do Encontro Nacional de Economia Política (ENEP), Sociedade Brasileira de Economia Política 2025.

SOUZA WN. Avaliação funcional da rodovia alça sudeste no município de Patos-PB por meio dos métodos de levantamento visual contínuo (LVC) e índice de gravidade global (IGG). Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) – Unidade Acadêmica de Ciências e Tecnologia Ambiental . Universidade Federal de Campina Grande, Pombal, 2021; 67 p.