



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO – UFPE
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO – CAC
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO – DAU
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO - MDU

GEORGE ANTÔNIO CUNHA DE ARAÚJO

ALUGA – SE PARA CARNAVAL:
Funcionamento do mercado imobiliário sazonal no Sítio Histórico de
Olinda

Recife
2017

GEORGE ANTÔNIO CUNHA DE ARAÚJO

ALUGA – SE PARA CARNAVAL:

Funcionamento do mercado imobiliário sazonal no Sítio Histórico de Olinda

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito para a obtenção do grau de Mestre em Desenvolvimento Urbano.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Norma Lacerda

Recife
2017

Catálogo na fonte
Bibliotecário Jonas Lucas Vieira, CRB4-1204

A663a Araújo, George Antônio Cunha de
Aluga-se para carnaval: funcionamento do mercado imobiliário sazonal
no Sítio Histórico de Olinda / George Antônio Cunha de Araújo. – Recife,
2017.

128 f.: il., fig.

Orientadora: Norma Lacerda Gonçalves.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco,
Centro de Artes e Comunicação. Desenvolvimento Urbano, 2018.

Inclui referências e anexos.

1. Mercado imobiliário. 2. Aluguel sazonal. 3. Centros históricos. 4.
Carnaval. I. Gonçalves, Norma Lacerda (Orientadora). II. Título.

711.4 CDD (22. ed.)

UFPE (CAC 2018-147)



Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano
Universidade Federal de Pernambuco

George Antônio Cunha de Araújo

ALUGA-SE PARA CARNAVAL: funcionamento do mercado imobiliário sazonal no sítio histórico de Olinda

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de mestre em Desenvolvimento Urbano.

Aprovada em: 03/03/2017.

Banca Examinadora

Profa. Norma Lacerda Gonçalves (Orientadora)
Universidade Federal de Pernambuco

Profa. Cristina Pereira de Araújo (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Profa. Helena Zagury Tourinho (Examinadora Externa)
Universidade Estadual do Maranhão

Profa. Kainara Lira dos Anjos (Examinadora Externa)
Universidade Federal de Campina Grande

Á minha mãe (*in memoriam*), a quem devo tudo o que sou. Às minhas preciosas filhas, Sofia e Lara, a quem devo minha felicidade.

AGRADECIMENTOS

Nessa caminhada de partilhas simbólicas e coletivas, devo gratidão a muitas pessoas que me fizeram forte para chegar à conclusão deste ciclo.

Agradeço a todos os colegas do GEMFI, pelas contribuições teóricas e fraternas. Em especial, agradeço a Michelle Lima, minha amiga de sempre, por tudo; Pedro Carneiro (ou simplesmente Peu) e Rafael Azoubel pelo empenho e coragem de trocar o momento de lazer do Carnaval pelo gravador de voz, pranchetas e canetas; Kainara Anjos, por ser uma fonte de inspiração dentro e fora da academia.

À minha orientadora Norma Lacerda, agradeço por todos os momentos de compreensão, confiança, ensinamento, oportunidade, humanidade, bronca e de palavras motivadoras que me valem para a vida inteira.

Aos companheiros de jornada acadêmica, da minha turma querida, agradeço pela parceria e pelas trocas simbólicas estabelecidas nesse ciclo de formação.

Aos que fazem parte do MDU representados, especialmente, pelas pessoas de Renata Albuquerque, Jonas Gonçalves e Carla Mattos.

A todos os professores do programa de pós-graduação, a quem devo parte da minha formação, especialmente a Ana Rita de Sá Carneiro, Lúcia Leitão, Ruskin Freitas, Suely Leal e Tomás Lapa.

Agradeço a todos os agentes imobiliários que se dispuseram a participar desta pesquisa.

Aos meus amigos da vida, Vanbaster, pela plena disponibilidade de estar ao meu lado em momentos de queda e soerguimento; Luana Félix, por me aproximar das belezas da vida em tempos de escuridão; Hugo e Brivaldo, amigos irmãos que mesmo nas ausências se fazem presentes; Vivia Amanda, Mario Ribeiro e Túlio Dourado, pelo incentivo precioso e necessário.

Agradeço a minha família, meu pai e meus irmãos por representarem o lastro que hoje me sustenta; Edda e Iracema Fléxa, pessoas queridas que sempre estarão guardadas em mim; a presença constante da minha mãe em tudo o que faço e às minhas filhas, Lara e Sofia, que me alimentavam a alma com os seus sorrisos e abraços sinceros, puros e vitais.

Por fim, agradeço ao Fundo de Amparo à Ciência e Tecnologia do Estado de Pernambuco – FACEPE, pelo incentivo recebido nos últimos anos.

RESUMO

O presente trabalho tem seu foco no mercado imobiliário de aluguel sazonal do Sítio Histórico de Olinda no período de Carnaval, em particular, nos interesses que orientam a criação de suas regras e nas relações estabelecidas entre os agentes imobiliários partícipes desse mercado. O objeto empírico em questão ancora-se nos estudos em rede, sobre a temática do mercado imobiliário nos Centros Históricos das Cidades Brasileiras, que estão sendo desenvolvidos desde 2012, e que conectam os trabalhos de outros pesquisadores das cidades de Belém (PA), São Luis (MA), Recife e Olinda (PE), coordenados nacionalmente pela Professora Dra. Norma Lacerda, através do GEMFI – Grupo de Estudos Sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário. Observou-se que, diferentemente dos outros Centros Históricos, o de Olinda apresentou a particularidade do aluguel sazonal, notadamente motivada pela presença da alta demanda temporária de foliões para curtir o Carnaval em seu Sítio Histórico. Identificada essa questão, surgiram perguntas como: Quem são seus agentes? Como são feitas as escolhas? Como funcionam os contratos e os anúncios? Como é feita a composição dos preços? Como relacionar o Carnaval e o Sítio histórico para entender o funcionamento desse mercado? Considerando as relevâncias mencionadas, foi necessário recorrer ao aporte teórico da economia neoclássica para mediar a compreensão da noção de utilidade e valor, em particular, das produções de Baudrillard (1995, 2014). A partir desta crítica, defendem-se nesta dissertação que tais categorias (utilidade e valor) são balizadoras do funcionamento e das relações produzidas no Mercado de Aluguel Sazonal no Sítio Histórico de Olinda.

Palavras-chave: Mercado imobiliário. Aluguel sazonal. Centros Históricos. Carnaval.

ABSTRACT

The present work focuses on the seasonal rental market of the Historical Site of Olinda in the Carnival period, in particular, in the interests that guide the creation of its rules and in the relationships established among real estate agents that participate in this market. The empirical object in question is anchored in the network studies on the real estate market in the Historical Centers of Brazilian Cities, which have been developed since 2012, and which connect the works of other researchers from the cities of Belém (PA), São Luis (MA), Recife and Olinda (PE), coordinated nationally by Doctor teacher Norma Lacerda, through the GEMFI - Studies Group on the Land and Real Estate Market. It was observed that, unlike the other Historical Centers, that of Olinda presented the peculiarity of the seasonal rent, especially motivated by the presence of the high temporary demand of revelers to enjoy the Carnival in its Historic Site. Once this question was identified, questions such as: Who are its agents? How are the choices made? How do contracts and ads work? How is the composition of prices made? How to relate Carnival and Historical Site to understand the functioning of this market? Considering the above mentioned aspects, it was necessary to use the theoretical contribution of neoclassical economics to mediate the understanding of the notion of utility and value, in particular, of Baudrillard productions (1995, 2014). Based on this criticism, it is argued in this dissertation that such categories (utility and value) are the hallmarks of the functioning and relations produced in the Seasonal Rental Market in the Historical Site of Olinda.

Keywords: real estate market. Seasonal rental. Historical Centers. Carnival.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Vista de Olinda, c 1630	22
Figura 2 - Ocupação Urbana 1914	24
Figura 3 - Localização de Olinda	27
Figura 4 - Vista superior do SHO	28
Figura 5 - ZEPEC 1	30
Figura 6 - Perímetro de Preservação Rigorosa	32
Figura 7 - Moradores nas janelas	35
Figura 8 - Desfile do bloco de moradores	35
Figura 9 - O Carnaval de Olinda	37
Figura 10 - Olinda tradicional	41
Figura 11 - Olinda Carnaval	41
Figura 12 - Especialização dos endereços do aluguel temporário	46
Figura 13 - Classificados – DP 19/02/1982	48
Figura 14 - Capa – DP 19/02/1982	49
Figura 15 - Anúncio – Atributos da oferta	51
Figura 16 - Anúncio – Proximidade do imóvel com os serviços locais	52
Figura 17 - Anúncio – O maior Carnaval do mundo	53
Figura 18 - Placa temporária – Papel	54
Figura 19 - Placa temporária – Madeira	54
Figura 20 - Placa permanente – Tecido	54
Figura 21 - Placa permanente – Lona	54
Figura 22 - Matéria – Casas para alugar duas semanas do Carnaval	57
Figura 23 - Matéria – Casas encahadas em Olinda	57
Figura 24 - Matéria – Crise afeta Carnaval de Olinda	58
Figura 25 - Localização das casas do aluguel temporário	66
Figura 26 - Anúncio – Mansão do Bonfim	73
Figura 27 - Perspectiva mansão Brahma	73
Figura 28 - Anúncio – Casa da Skol	74
Figura 29 - Perspectiva proposta camarote	75
Figura 30 - Casas maiores encahadas	76
Figura 31 - Esquema para construção do valor de um bem	84
Figura 32 - Exemplo de anúncio para simulação	89

Figura 33 - Chegada dos inquilinos – Sexta	100
Figura 34 - O Galo da Madrugada	101
Figura 35 - Percurso do Homem da Meia-noite	101
Figura 36 - Chegada dos inquilinos – Sábado	102
Figura 37 - Ladeira da Sé	102
Figura 38 - Rua de São Bento	103
Figura 39 - Ladeira da Misericórdia	103
Figura 40 - Aluguel para empresas	108
Figura 41 - Saída dos inquilinos – Quarta	115
Figura 42 - Paisagem do MAS – SHO – Quarta	116

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução da população residente no SHO	33
Gráfico 2 - Evolução da população residente em Olinda	33
Gráfico 3 - SHO – Motivação das escolhas	65
Gráfico 4 - SHO – Localização das casas segundo as ruas	67
Gráfico 5 - Mercadoria de Circulação Grau 1	91
Gráfico 6 - Mercadoria de Circulação Grau 2	92
Gráfico 7 - Mercadoria de Circulação Grau 3	94
Gráfico 8 - Origem dos inquilinos	111
Gráfico 9 - Grau de escolaridade dos inquilinos	113
Gráfico 10 - Vontade de morar em Olinda	117

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - SHO – Meio pelo qual tomou conhecimento do imóvel	56
Tabela 2 - SHO – Tipo de contrato do aluguel temporário	59
Tabela 3 - SHO – Recorrência anual das locações	61
Tabela 4 - SHO – Recorrência anual das locações na mesma casa	62
Tabela 5 - Mercadoria de Circulação Grau 1	90
Tabela 6 - Mercadoria de Circulação Grau 2	91
Tabela 7 - Mercadoria de Circulação Grau 3	93
Tabela 8 - Preço pago pelo aluguel temporário	95
Tabela 9 - Relação preço total pago X investimento pessoal	97
Tabela 10 - Origem dos inquilinos	109
Tabela 11 - Faixa etária dos inquilinos	112
Tabela 12 - Gênero dos inquilinos	112
Tabela 13 - Estado civil dos inquilinos	113
Tabela 14 - Rendimento em salários mínimos dos inquilinos	114

LISTA DE SIGLAS

ABIH	Associação Brasileira da Indústria de Hotéis
BNH	Banco Nacional de Habitação
CCLF	Centro de Cultura Luiz Freire
DP	Diário de Pernambuco
GEMFI	Grupo de estudos sobre o mercado fundiário e imobiliário
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPHAN	Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
JC	Jornal do Comércio
MAS	Mercado de Aluguel Sazonal
MICH	Mercado Imobiliário em Centros Históricos
RMR	Região Metropolitana do Recife
MPC/PE	Ministério Público de Contas de Pernambuco
SHO	Sítio Histórico de Olinda
SODECA	Sociedade Olindense de Defesa da Cidade Alta
SPHAN	Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
SRR	Setor Residencial Rigoroso
TG	Trabalho de Graduação
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a educação, a ciência e a cultura
UOL	Universo on line
ZEPC	Zona Especial de Proteção ao Patrimônio Cultural

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	14
2	ENTRE CONFETE E SERPENTINA, OLINDA: CIDADE, FESTA E PATRIMÔNIO CULTURAL	21
2.1	Aspectos históricos e generalidades da Cidade Patrimônio	21
2.2	Olinda é toda Carnaval	33
2.3	Materialidade, imaterialidade e patrimônio Cultural	39
3	O CARNAVAL DA MINHA JANELA: ANÚNCIOS, CONTRATOS E MOTIVAÇÃO DAS ESCOLHAS	43
3.1	Aluga-se para Carnaval	44
3.2	Contratos	58
3.3	Motivação das escolhas	64
4	VALOR, PREÇO E FANTASIAS DO MERCADO SAZONAL	78
4.1	O econômico e o não econômico vão ao mercado	78
4.2	Esquema para compreender a construção de valor de um bem	81
4.3	O preço da imaterialidade materializada	85
5	NA MISTURA COLORIDA DA MASSA: AGENTES IMOBILIÁRIOS E A CADÊNCIA DAS RELAÇÕES EFÊMERAS	98
5.1	Ando escravo da alegria	98
5.2	A cadência das relações efêmeras	104
5.3	Sonho de rei, pirata e jardineira pra tudo se acabar na quarta-feira	115
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	118
	REFERÊNCIAS	121
	Anexo A - Roteiro das entrevistas semiestruturadas	125
	Anexo B - Letras das músicas que abrem os capítulos	126

1 INTRODUÇÃO

*Olinda! Quero cantar a ti esta canção
Teus coqueirais, o teu sol, o teu mar
Faz vibrar meu coração, de amor a sonhar
Em Olinda sem igual
Salve o teu Carnaval!*

*Clídio Nigro e Clóvis Vieira
(Trecho do Hino do Elefante de Olinda)¹*

Sobre os estudos relativos ao mercado imobiliário formal, pode-se afirmar que, no Brasil, nas décadas de 1970 e 1980, praticamente a totalidade dos trabalhos centrava-se na identificação da lógica de apropriação do excedente econômico e de suas implicações no processo de estruturação do espaço urbano. O mercado informal, por sua vez, entre as décadas de 1970 e 1990, ainda não era expressivo, se comparado às décadas posteriores. No Brasil, as pesquisas sobre este último são impulsionadas pela pesquisa em rede intitulada Mercados informais do solo urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo. As análises com relação à Região Metropolitana do Recife (RMR) foram desenvolvidas pelo Grupo de Estudos Sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (GEMFI²), coordenado pela professora Dra. Norma Lacerda.

Acrescenta-se que pesquisas sobre o mercado imobiliário, quer seja este formal ou informal, não focam nem incluem os centros históricos das cidades, uma vez que estes não despontaram como área de interesse do mercado imobiliário formal, provavelmente devido às restrições impostas pelas legislações de proteção ao patrimônio cultural nos diversos níveis de governo. Isso não significa que nesses centros não exista um mercado de compra e venda e de locação de imóveis. Ele, evidentemente, existe.

¹ O Clube Carnavalesco Misto Elefante foi criado em 12 de fevereiro de 1952, quando um grupo de rapazes saiu pelas ruas do centro histórico de Olinda, segurando um *biscuit* representando um elefante dourado e cantando uma música improvisada. Anos depois, o bloco foi organizado. Sua música-tema, composta por Clídio Nigro e Clóvis Vieira, é uma das mais executadas no Carnaval de Pernambuco e é considerada quase um hino de Olinda. (GALHARDO, 2008).

² Fundado em 2005, o Grupo de Estudos Sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário – GEMFI, do qual faço parte desde 2010 quando estudei o funcionamento do mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres, está vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano – MDU / UFPE.

Como se desconheciam os seus mecanismos de funcionamento, o GEMFI iniciou, em 2012, a pesquisa Mercado Imobiliário em Centros Históricos das Cidades Brasileiras – MICH³, incluindo os Centros das cidades de Belém, São Luiz, Recife e Olinda – pesquisa da qual participa o autor desta dissertação.

O contato anterior com a temática do mercado imobiliário, fruto da participação na pesquisa do GEMFI em 2010, que estudava na ocasião o funcionamento do mercado imobiliário em áreas pobres da RMR – Região Metropolitana do Recife⁴ veio favorecer a compreensão dos conceitos abordados e a formulação das ideias no âmbito da pesquisa em questão.

Nas atividades de campo no Sítio Histórico de Olinda, que para este tratado usaremos simplesmente SHO, referentes a identificação dos imóveis selecionados mediante amostra no âmbito da pesquisa maior, foi observado que existiam muitas placas de ALUGA-SE PARA CARNAVAL, postas nas fachadas das casas, das mais variadas condições de conservação, localização, área, etc. Em cada rua, principais ou não do SHO, percebeu-se que o mesmo evento se repetia e que, através da mera observação, não era possível identificar a condição de formalidade ou informalidade do Mercado de Aluguel Sazonal - MAS, nem supor como aconteciam as relações entre os agentes, nem como se davam as formas de contratos e dos preços e se os anúncios se limitavam apenas àquela forma. Ademais, foi importante considerar o Carnaval como um fator importante das questões que envolviam as relações do MAS. Levando em conta que a folia de momo acontece apenas uma vez por ano, o que motivaria a oferta de casas para alugar nesse período efêmero? Porque tantas casas no SHO estariam para alugar por temporada? Quais as características dessas relações? Daí a inquietação em estudar esse submercado, o de Aluguel Sazonal.

³ A pesquisa tem como objetivo analisar comparativamente os mecanismos de funcionamento dos mercados imobiliários formal e informal nos centros históricos das cidades brasileiras, verificando as suas diferenças e similitudes, em áreas degradadas e em áreas que passaram por processos de recuperação.

⁴ A participação no GEMFI, em 2012, rendeu o Trabalho de Graduação (TG) intitulado: *Mercado Imobiliário de aluguel em áreas Pobres: As relações sociais na informalidade de Tabatinga - Camaragibe*, apresentado para obtenção da graduação em Arquitetura e Urbanismo, no Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFPE. Trabalho este que possibilitou a apresentação de um pôster no XVI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ENANPUR 2015.

Apesar de ponderar a existência do mercado de aluguel temporário em outros Centros históricos, inclusive para o mesmo período⁵, escolher o SHO como objeto de estudo significou atender às demandas peculiares desse Sítio e afirmar que a predominância do uso habitacional, o conjunto edificado tombado e a presença do tradicional Carnaval de rua, fazem da cidade alta um espaço específico e singular, que não nos permite, a partir desses elementos relacionados, escolher qualquer outro lugar para conduzir a análise sugerida.

Nesse contexto, o perímetro que constitui a Zona Especial de Proteção do Patrimônio Cultural – ZEPC1, equivalente aos bairros do Carmo, Bonsucesso, Amaro Branco e a parte dos bairros do Amparo e do Varadouro, continha imóveis sem valor histórico e arquitetônico, além de apresentar características de áreas pobres, podendo ocasionar conflitos de interpretação dos dados pesquisados. Não significa dizer que nessas áreas não exista a presença do MAS. Ele existe e foi comprovada sua evidência, mas do ponto de vista das especificidades do estudo, foi necessário desconsiderar essas áreas. Optou-se, desse modo, pelo menor perímetro (que corresponde ao setor de preservação rigorosa), área cujas edificações trazem características históricas. Tal área engloba parte do bairro do Carmo e uma pequena parte do Varadouro e Amparo, os quais serão considerados, para fins da dissertação, como o Sítio Histórico de Olinda.

Nesse caminho, era importante considerar que todo estudo sobre mercado, faz-se necessário conhecer e qualificar a oferta e a demanda, entender como acontecem as transações, sendo estas apoiadas nos anúncios das casas / mercadorias, nas relações estabelecidas entre os agentes imobiliários e no mecanismo de contrato e composição dos preços. Para além dessas questões, é importante também, compreender os elementos que se ancoram na dimensão subjetiva e interferem nas relações sociais estabelecidas nesse mercado.

Frente às questões acima formuladas, propõe-se apreender o funcionamento do Mercado de Aluguel Sazonal (MAS) no período do Carnaval no Sítio Histórico de Olinda (SHO), a partir da caracterização dos instrumentos de

⁵ Sobre outras evidências de mercados sazonais no período do Carnaval em Centros Históricos, Antônio Paulo Rezende na obra (Des) Encantos Modernos: Histórias da cidade do Recife na década de XX, afirmava que: “O moderno atraía, valorizava. Era costume, também, alugar casas apenas para o curto período do Carnaval, em locais estrategicamente colocados para ver e se envolver com a folia, como nas ruas centrais da cidade.” (REZENDE, 1997 P. 62/63).

regulação (tipos de anúncios, contratos e motivações da oferta e da demanda), qualificação dos agentes imobiliários e formação dos preços, tendo como objeto empírico o próprio Sítio Histórico de Olinda.

Para orientar o esforço da análise, foi formulada a hipótese de que, sendo o Carnaval o definidor da utilidade principal das casas nesse período, todas as relações socioespaciais do MAS – SHO estariam ancoradas na dimensão da festa e no simbolismo que a mesma proporciona.

A estrutura metodológica seguiu o nexo do arcabouço inicialmente apresentado pela pesquisa maior (MICH), com adaptações para contemplar os objetivos geral e específicos da pesquisa em questão.

A etapa inicial compreendeu a reunião de uma bibliografia calçada nas três categorias de análise sugeridas nesse trabalho e no objeto empírico em questão: o mercado imobiliário, o Carnaval e o Patrimônio. Dessa triangulação surgiram outros desdobramentos que mais tarde foram facilitando a condução dessa dissertação. Além disso, fortalecem a nossa análise, as categorias de utilidade e valor.

Foi descartada a utilização dos dados do censo demográfico para relacionar com os dados da pesquisa, visto a consideração de dois fatores: (i) os limites dos setores censitários não coincidiram com o do perímetro de preservação rigorosa, permanecendo uma grande área descoberta; (ii) a falta de informações compiladas sobre a temática do aluguel sazonal e sobre os agentes temporários desse mercado. Em todo caso, utilizaremos as informações dessa base cadastral para ambientar a dinâmica imobiliária de Olinda, na parte que trata do seu histórico.

Devido à falta de estudos anteriores que amparassem nossas escolhas, deixamos que a própria pesquisa pudesse determinar os caminhos a serem percorridos quanto às delimitações, métodos, abordagem e instrumentos de coleta.

A etapa que incluiu a identificação das casas de aluguel temporário, independentemente de uso para o qual se destinavam no período tradicional, contemplou o mapeamento da maior parte possível de endereços encontrados através das placas (*in lócus*), das *clippagens* de *internet* (compreendidas entre os anos de 2012 e 2015) e da indicação boca-a-boca. Essas *clippagens* são recortes dos anúncios virtuais, contendo informações gerais do imóvel e foram de grande valia para alimentar várias etapas do processo de produção da dissertação.

Posteriormente verificou-se a necessidade de especular a partir de quando os anúncios das casas de aluguel sazonal começaram a surgir. As pesquisas nesse

campo foram feitas no arquivo público estadual, nos classificados dos jornais de maior circulação local⁶, adequado para atender as demandas das informações históricas necessárias.

Depois da identificação das casas e da espacialização das mesmas em mapa, criamos um questionário com perguntas abertas, nos moldes de entrevistas semi estruturadas, para aplicar com os atores correspondentes à demanda, nos dias de carnaval.

Para qualificar os agentes do mercado, representados pela oferta, pela demanda e pelos atravessadores das transações, avaliou-se que a entrevista semi-estruturada seria o instrumento mais adequado para aplicar com a parcela de agentes que corresponde à demanda. Quanto aos locadores, o questionário foi a opção para tomada das informações. A história oral foi o procedimento escolhido para colher as informações dos corretores informais.

Tanto na estrutura da entrevista quanto na do questionário, as perguntas sugeridas versaram sobre as questões voltadas à identificação do perfil socioeconômico dos inquilinos (aqui representados pelo líder do grupo que aluga a casa), aos aspectos da mobilidade do grupo (de onde veio? Por que veio?), às motivações da escolha da casa, aos anúncios, ao preço cobrado e praticado, à forma de pagamento e ao tipo de contrato produzido nessa relação. Além disso, foi importante considerar a visão dos moradores temporários sobre a temática do Carnaval, do morar e do estar no SHO.

Vale dizer que nos estudos sobre o mercado imobiliário, na etapa que corresponde à qualificação dos agentes, é comum a negativa da contribuição das informações por parte dos locadores, fato identificado tanto nas experiências com áreas pobres quanto na atual pesquisa nos Centros Históricos. Portanto, os dados sobre os locadores se apresentam de forma mais ampla do que os dados apresentados sobre inquilinos.

Esbarramos na limitação do tempo de ocorrência desse mercado para a etapa de coleta de dados com os agentes. Era necessário ser assertivo! Tínhamos apenas cinco dias para colher todas as informações. Caso os dados estivessem incompletos, só no próximo Carnaval teríamos a oportunidade de rever essa demanda ou outra demanda diferente no mesmo endereço. Ao todo, o universo

⁶ As pesquisas foram feitas nos exemplares de janeiro e fevereiro de 1970 a 1982, do Jornal do Commercio (JC) e no Diário de Pernambuco (DP), entre fevereiro e março de 2016.

pesquisado compreendeu um total de 57 casas no MAS – SHO. Desse número, aplicamos 41 entrevistas, houve duas recusas e 14 casas não haviam sido alugadas até o dia da aplicação (Carnaval de 2015).

As informações obtidas nessas entrevistas foram transcritas e convertidas em tabelas com eixos que se relacionavam com as questões abordadas, e nos permitiu desenvolver as tabelas e gráficos para posteriormente serem avaliados. Com esses resultados foi possível identificar que o MAS – SHO caracteriza-se como mercado de abordagem formal mas que possui um grau de informalidade que não deve ser descartado nas análises.

Para atingir o objetivo formulado e confirmar a hipótese debatida, esta dissertação foi dividida em quatro capítulos, abaixo especificados. Em relação a cada um deles, descreve(m)-se o(s) procedimento(s) metodológico(s) adotado(s).

No primeiro capítulo, busca-se situar o leitor, no espaço e no tempo, quanto às relações entre a cidade, o carnaval, o patrimônio e o mercado imobiliário. A nossa reflexão inicia-se com uma breve caracterização de Olinda e com a abordagem dos seus aspectos gerais e históricos, contextualizada pela evolução da dinâmica imobiliária da cidade, especialmente do seu Sítio Histórico. Em seguida, analisamos a festa de Carnaval e suas relações com o MAS.

O segundo capítulo objetiva caracterizar os instrumentos de regulação que compõem a estrutura do MAS – SHO, sendo eles concebidos pelos tipos de anúncios e formas de contrato. Além disso, pretende discutir os motivos que balizam os desejos dos inquilinos no momento da escolha das casas. Apresentar-se-á dividido em três seções que contemplam, respectivamente, os tipos de anúncio que foram pesquisados e identificados como forma de reconhecimento dos imóveis postos ao aluguel, a composição dos contratos feitos pelos locadores, a partir das relações instituídas com os agentes e os motivos que impulsionam a procura dos imóveis, bem como suas características gerais de interesse.

O terceiro capítulo pretende orientar o entendimento das relações que direcionam a formação dos preços cobrados e praticados no MAS – SHO. Intitulado Valor, preço e fantasias do mercado de aluguel sazonal, subdivide-se em três partes. Na primeira mostra uma reflexão acerca da noção de valor, considerando fatores econômicos simbólicos e não simbólicos, conforme o grau de utilidade gerado pelos desejos e necessidades dos agentes imobiliários. Na segunda parte apresenta-se um esquema com o intuito de auxiliar a compreensão da construção

do valor de um bem. A terceira parte reafirma a hipótese de que o Carnaval é o signo orientador da formação dos preços cobrados no MAS – SHO.

No último capítulo, propõe-se qualificar os agentes conformadores do MAS – SHO, abordado suas peculiaridades, mesmo diante das limitações das informações obtidas durante a pesquisa e, por fim, caracterizar o perfil socioeconômico dos inquilinos, em especial. Para isso foram utilizados os resultados da aplicação dos referidos instrumentos de coleta: Entrevistas, questionários, informações de matérias de jornais impressos e digitais, conversas informais, diários de campo e história oral. Destaca-se, por fim, o importante papel dessas relações para o funcionamento do MAS – SHO.

2 ENTRE CONFETE E SERPENTINA, OLINDA: CIDADE, FESTA E PATRIMÔNIO CULTURAL.

*“[...]E seguiremos
Caminhando sobre os dias
Carnaval vem chegando e vamos cair na folia”.*
Alceu Valença
(De janeiro a janeiro)

Esse capítulo tem o objetivo de ambientar o leitor quanto às relações entre a cidade, o carnaval, o patrimônio e o mercado imobiliário. A nossa reflexão inicia-se com uma breve caracterização do SHO, no âmbito dos aspectos históricos, contextualizada por meio da análise da evolução da sua dinâmica imobiliária. Em seguida, analisaremos a presença da festa do Carnaval em suas relações com o patrimônio e o mercado imobiliário. Por fim, abordaremos a temática do patrimônio cultural no bojo da sua dimensão material e imaterial. Trata-se aqui de um caminho objetivado para definirmos a articulação entre essas categorias – mercado imobiliário, Carnaval e Sítio Histórico – para uma melhor compreensão do nosso objeto de análise.

2.1 Aspectos históricos e generalidades de Cidade Patrimônio

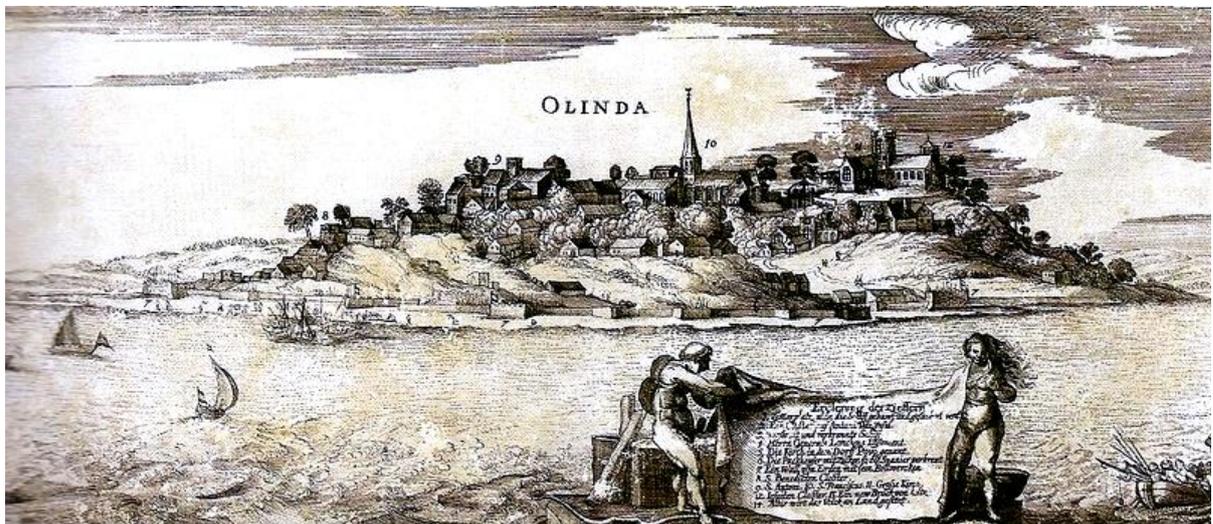
As ocupações iniciais da vila de Olinda foram assumidas pelos portugueses e comandadas pelo administrador da Capitania de Pernambuco, o comandante Duarte Coelho. A famosa expressão lembrada por muitos historiadores, “Oh! Linda situação para se fundar uma vila!”, divide com outras versões a origem do nome dado à cidade de Olinda. A expressão proferida por Duarte Coelho teria sido justificada pela beleza natural do conjunto de colinas descortinado do mar, que pouco interessou aos indígenas que habitavam em suas redondezas.

A condição privilegiada da altura dos montes em relação ao baixio do litoral, que favorecia a defesa militar, aliada à beleza da paisagem natural, foi preponderante na escolha do lugar para implantação do governo da Capitania. Além desse aspecto, a proximidade com os engenhos de cana-de-açúcar, situados nas várzeas dos rios, e com o porto, que era o Recife naquele momento, foi reflexo dos princípios racionais lusitanos na ocupação da primitiva vila de Olinda. (Rotas do Patrimônio - ct.ceci-br.org/ceci/en/informacao/acervo – Acessado em 11/11/16. Pag.4)

Aos poucos a vila foi tomando forma pelas edificações que eram produzidas de pedra e cal. A vida religiosa da capitania tinha como elemento central a Matriz do Salvador do Mundo (ou Matriz de São Salvador), sendo parcialmente concluída em 1540. O Pe. Fernão Cardim descreveu a construção como “uma formosura de igreja matriz, com três naves, com muitas capelas ao redor, e que acabada ficaria uma boa obra”. Ostras obras como o Hospital da Santa Casa de Misericórdia e da cadeia pública, forma conformando o desenho urbano do povoado da vila.

Acredita-se que até o ano de 1630, o traçado urbano já estaria todo definido (Figura 01), quando houve o “Castigo Divino”⁷, sob o comando dos holandeses.

Figura 1 - Vista de Olinda, c. 1630, gravura de Claes van Visscher.



Fonte: Acervo do Museu do Estado de Pernambuco

“De Olinda a Olanda não há mais que a mudança de um i em a, e esta vila de Olinda se há de mudar em Olanda, e há de ser abrasada por holandeses antes de muitos dias; porque, pois, quando falta a justiça da terra, há de acudir a do céu”. (Frei Antônio Rosário – CONTINENTE Documento – Olinda, 42/006. Pag. 18)

Essa investida foi decisiva para tornar o Recife a sede da Capitania de Pernambuco, sob o comando do príncipe holandês Maurício de Nassau. Além disso, o ataque contribuiu para o aumento populacional da atual sede administrativa da capitania.

Olinda passou por um momento lento de recuperação e, mais tarde, mesmo tendo perdido o posto de sede para Recife, entrou na disputa pela hegemonia

⁷ A tomada de Pernambuco pela força da companhia das Índias Ocidentais assume a conotação de um castigo divino, contra uma população que, a exemplo do final do século XVI, vivia em pecado. (CONTINENTE DOCUMENTO 42/2006)

política da Capitania. Segundo historiadores, enquanto no Recife tudo era progresso e novidade, Olinda não conseguiu atingir a grandeza que havia sido destruída pelos holandeses, mesmo tendo preservado o traçado urbano português e as feições antigas. Em 1676, a vila foi elevada à categoria de cidade.

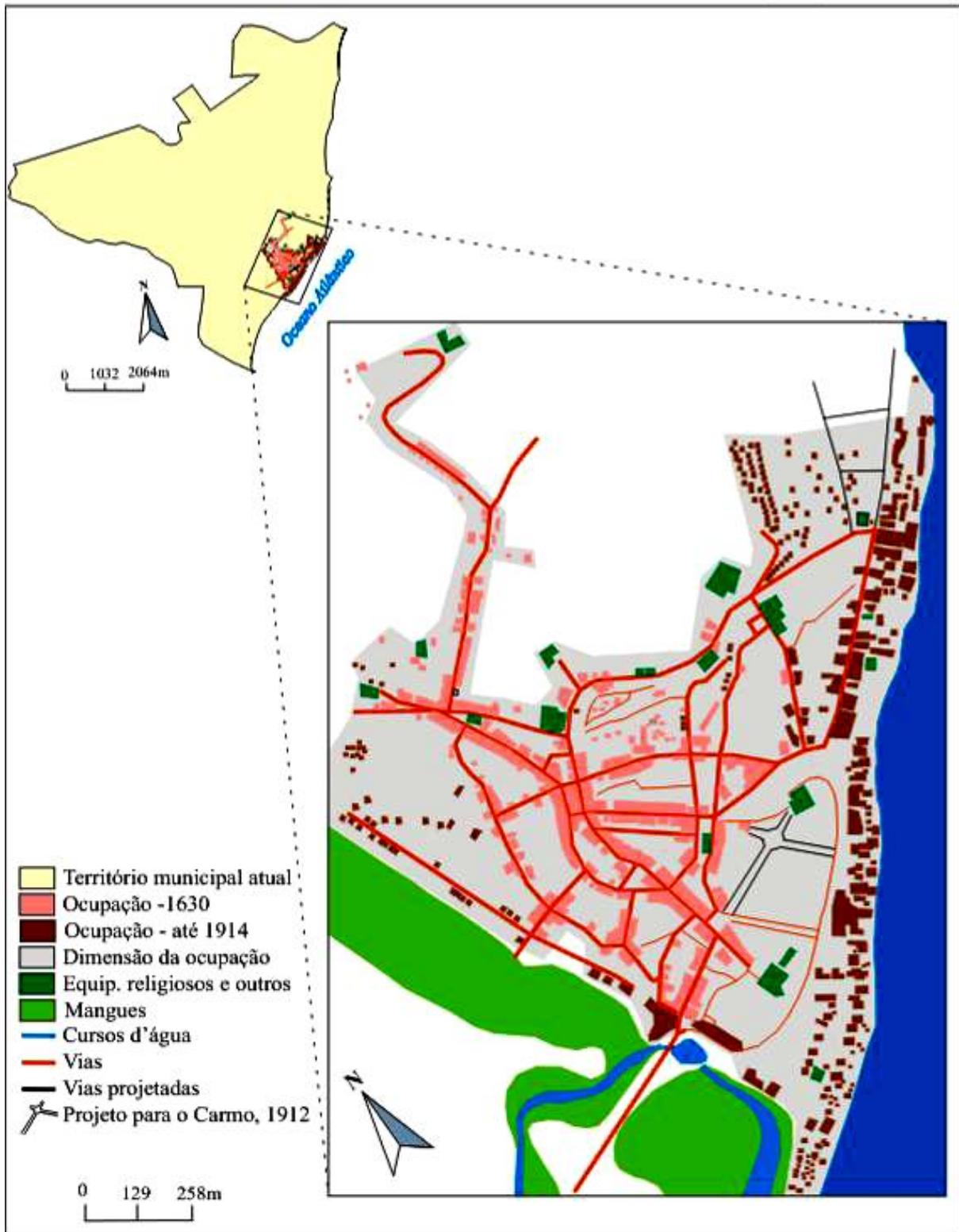
Após a fase de decadência do SHO, no início do século XX, alguns fatores de cunho social vieram favorecer a procura e ocupação da faixa litorânea que margeia as colinas históricas. O banho de mar, indicado pelos médicos, além de ser um atrativo para o retorno da burguesia de volta à Olinda, foi também motivo que levou, paulatinamente, a uma reformulação de tipologias e usos na área do Carmo, começando da igreja dos milagres, até as praias do Fortim.

Olinda experimentou certo destaque nessa época da medicina higienista, no final do século XIX e início do século XX, quando se tornou hábito das famílias abastadas do Recife ir para o veraneio e o banho salgado. (NASCIMENTO, 2008. Pag. 211)

O núcleo central estancado (correspondente ao SHO), limitado pelo terreno de topografia acidentada, passou a se expandir e aumentar o seu território ocupando toda a faixa da praia, com a produção de casas para prática de veraneio ou vilegiatura⁸. As construções de refúgio nas praias eram presentes nesta década de 1914 (Figura 02), desdobrando a significativa representação das ocupações temporárias no desenvolvimento do território, por simbolizarem um dos fatores que contribuíram para o resurgimento da vida do Sítio histórico, a partir da reformulação e atração de um novo público, sendo favorecida pela possibilidade de junção territorial entre Recife e Olinda, como cita SOUZA (2013).

⁸ De acordo com SOARES JUNIOR, o termo vilegiatura é adotado para denominar um tipo de moradia, alojamento e entorno que não o domicílio original. O vocábulo foi usado, a princípio, na era renascentista, para designar o hábito da elite aristocrática de se refugiar nas “villas” campestres em períodos como o verão e o inverno.

Figura 2 - Ocupação urbana 1914



Fonte: SOUZA, 2011 (adaptado)

A estagnação de Olinda, no que se refere à expansão física de seu núcleo original, levou autores como Andrade (1979) e Menezes (1997) a admitirem que foi pela prática do veraneio, que a cidade passou a incorporar um “renascimento” e uma “nova vida”, respectivamente. Mas, pode-se perceber que essa prática (ou sua intensificação) foi estimulada devido às melhorias na articulação entre as duas cidades.

O fluxo migratório à região litorânea de Olinda se deu, não só pela presença de agentes da construção e de visitantes particulares, mas também pelos senhores de engenho falidos que vislumbraram a oportunidade de obter renda com os alugueis de casas para veraneio (ARAÚJO, 2007. Apud SOUZA, 2011). É importante reforçar que as funções de residência e de veraneio estiveram associadas ao município de Olinda, dava-se a integração da cidade à vida urbana do Recife.

No final da década de 1940 ocorreu o enfraquecimento das ocupações no SHO devido a perda da função política e econômica local, acarretando a degradação física do sítio e atraindo uma população de baixa renda. Esse quadro de semi-abandono foi sendo revertido após primeiros processos de gentrificação⁹ ocasionados pela ocupação de intelectuais, professores e artistas, que se beneficiaram da linha crédito imobiliário para a classe média, disponibilizado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), entre os anos de 1960 e 1970. É oportuno registrar que o BNH¹⁰, criado com o objetivo de dinamizar a economia, conectou o acesso da moradia à aquisição da casa própria. Ancorado nesse modelo encontrou suporte para difundir uma política de financiamento imobiliário com base na produção de moradias para a classe média.

É provável que, antes do processo de reconhecimento em âmbito mundial os imóveis degradados desse Sítio Histórico, (fato que pode ser demonstrado por meio do inventário realizado pela Secretaria de Patrimônio Cultural do Município de

⁹ Este fenômeno é encontrado principalmente em países desenvolvidos ou em desenvolvimento, onde a renda média e a população são crescentes e os bairros nobres começam a "invadir" seus vizinhos menos nobres, empurrando para mais distante as periferias. A expressão inglesa *gentrification* foi usada pela primeira vez pela socióloga britânica Ruth Glass, em 1964, ao analisar as transformações imobiliárias em determinados distritos londrinos, apenas com o geógrafo britânico Neil Smith o processo foi analisado em profundidade e consolidado como fenômeno social presente em diversas cidades contemporâneas. Smith identificou os vários processos de gentrificação em curso nas décadas de 1980 e 1990 e tentou sistematizá-los, especialmente os ocorridos em Nova York.

¹⁰ Estima-se que o BNH, criando no período do regime militar em 1964, foi responsável por atender as demandas de 25% das unidades habitacionais construídas no país, até o período da sua extinção, no ano de 1986.

Olinda, entre 1978 e 1980), tenham sido vendidos a preços relativamente baixos. Nesse primeiro momento não foram feitas muitas modificações nos espaços de habitação. Vale ressaltar que, nessa época, o desenvolvimento do modo capitalista influenciou na produção do espaço urbano, contribuindo para o surgimento de outras centralidades. É nesse cenário que alguns centros tradicionais das cidades brasileiras, também denominado de centros históricos passaram por processos de desvalorização inclusive evasão habitacional a partir da década de 1970, o que não aconteceu com o SHO, pois nele ocorreu um processo de gentrificação.

Nas proximidades do final dos anos 1980 e início dos anos 1990, pode-se distinguir a continuidade do processo de gentrificação, dessa vez mais intenso do ponto de vista da degradação, e que perdura até os dias atuais. Moradores são “expulsos” ou obrigados a sair de suas casas devido aos altos custos das despesas provenientes de serviços infraestruturais, manutenção e impostos. Muitas vezes, são obrigados a lançar suas casas à circulação no mercado de compra e venda para aquisição por parte dos agentes de maior poder aquisitivo, fazendo com que o espaço se torne um mecanismo de poder.

Considerando a acepção supracitada, a área se tornou atrativa para uma nova população que buscava o diferencial de morar em um local histórico, de apazível *status* e viver entre iguais, numa atmosfera especificamente dotado de valor. Esse processo de elitização favoreceu a valorização dos bens imobiliários do Sítio Histórico, impulsionando, em grande parte, pelo seu tombamento como patrimônio da humanidade.

O tombamento aconteceu em decorrência do seu inquestionável valor histórico, no ano de 1968 Olinda foi tombada pela Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – SPHAN, hoje IPHAN¹¹ alçada ao posto de monumento Nacional em 1980 e dois anos depois, em 1982, foi inserida na lista de Patrimônio Mundial da Organização das Nações Unidas para a educação, a ciência e a cultura - UNESCO, na condição de Patrimônio Cultural da Humanidade (Pina, 2006), pelo reconhecimento da sua representação histórica e cultural na formação do Brasil Colonial. Além desses títulos, recebeu no ano de 2005 a chancela de Capital Brasileira da Cultura. Recentemente foi incluída na Lista das Sete Maravilhas de

¹¹ O Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) é uma autarquia federal vinculada ao Ministério da Cultura que responde pela preservação do Patrimônio Cultural Brasileiro. Cabe ao Iphan proteger e promover os bens culturais do País, assegurando sua permanência e usufruto para as gerações presentes e futuras.

Pernambuco¹² e conquistou o segundo título da UNESCO, o de Registro Memória do Mundo no Brasil (2008), por deter o conjunto Documental Livros Foreiros (Foral)¹³.

A cidade de Olinda está localizada ao norte de Recife, a 7 km do centro da capital pernambucana, mais precisamente do terminal marítimo de passageiros. Dista a 19 km do Aeroporto Internacional dos Guararapes Gilberto Freyre. Historicamente, mantém uma relação quase que de interdependente com sua irmã Recife, inclusive no tocante aos aspectos culturais (Figura 03).

Figura 3 - Localização de Olinda.



Fonte: Google Maps, manipulada pelo autor. 01/2017

¹² A campanha foi promovida pelo Sistema Jornal do Commercio de Comunicação em parceria com a Empetur – Empresa de Turismo de Pernambuco, com critérios similares aos adotados para eleger as novas 7 maravilhas do mundo moderno, que elegeu o Cristo Redentor. O intuito é criar um roteiro turístico para os visitantes. Os pontos turísticos escolhidos para a candidatura foram: Arquipélago de Fernando de Noronha, as cachoeiras de Bonito, o Sítio Histórico de Igarassu, a Ilhota da Coroa do Avião, As Piscinas Naturais de Porto de Galinhas, O sítio Histórico de Olinda e Vale do Catimbau, no Sertão do estado. diariodonordeste.verdesmares.com.br/suplementos/tur/campanha-aponta-as-7-maravilhas-de-pe.

¹³ A outorga do Foral em 1537, feita pelo primeiro donatário, fidalgo de formação europeia, estabelece pontes com o mundo peninsular e europeu, ganhando assim inserção no velho continente. O Foral de Olinda confere à povoação o título de Vila e estabelece o seu patrimônio público.

Parada obrigatória de turistas vindos das várias partes do Brasil e do mundo, Olinda recebe, diariamente, centenas de visitantes que sobem e descem suas ladeiras e passeiam por suas ruas tranquilas e estreitas, contemplando a paisagem emoldurada pela natureza exuberante.

Preservado o seu traçado urbano, a sua paisagem e o seu conjunto arquitetônico quatrocentista, atributos que garantiram à Cidade Alta o selo patrimonial, o Sítio Histórico de Olinda - SHO corresponde hoje ao plano de ocupação colonial português do século XVI (Figura 04).

Figura 4 - Vista superior do SHO



Fonte: Passarinho – Prefeitura de Olinda www.olinda.pe.gov.br/patrimonio/olinda-e-referencia-mundial-na-preservacao-do-patrimonio. Acessado em 29/04/2016

O diferencial da cidade nos dias de hoje é que, além de seu passado de lutas libertárias, do casario colonial e das paisagens marcantes, Olinda oferece ao visitante uma rede de bons restaurantes, bares e hotéis que atendem as demandas tanto dos turistas quanto dos moradores das cidades adjacentes. Outro aspecto importante para o segmento do turismo e lazer é o ar cultural que a cidade respira em sua vida diária. São vários eventos promovidos de forma independente pelos produtores culturais (moradores locais ou não) ou produzidos e administrados pela prefeitura do município, refletindo na cidade um clima de festa que dura o ano

inteiro. Ademais, reflete-se na paisagem do lugar uma incrível vocação para o lazer contemplativo, “Seja do alto de suas colinas, ou das calçadas da orla marítima as paisagens que se descortinam” fazem jus ao que cantou o poeta Carlos Pena Filho, em seu poema “Olinda”.

*“Olinda é só para os olhos,
não se apalpa, é só desejo.
Ninguém diz: é lá que eu moro.
Diz somente: é lá que eu vejo.”*

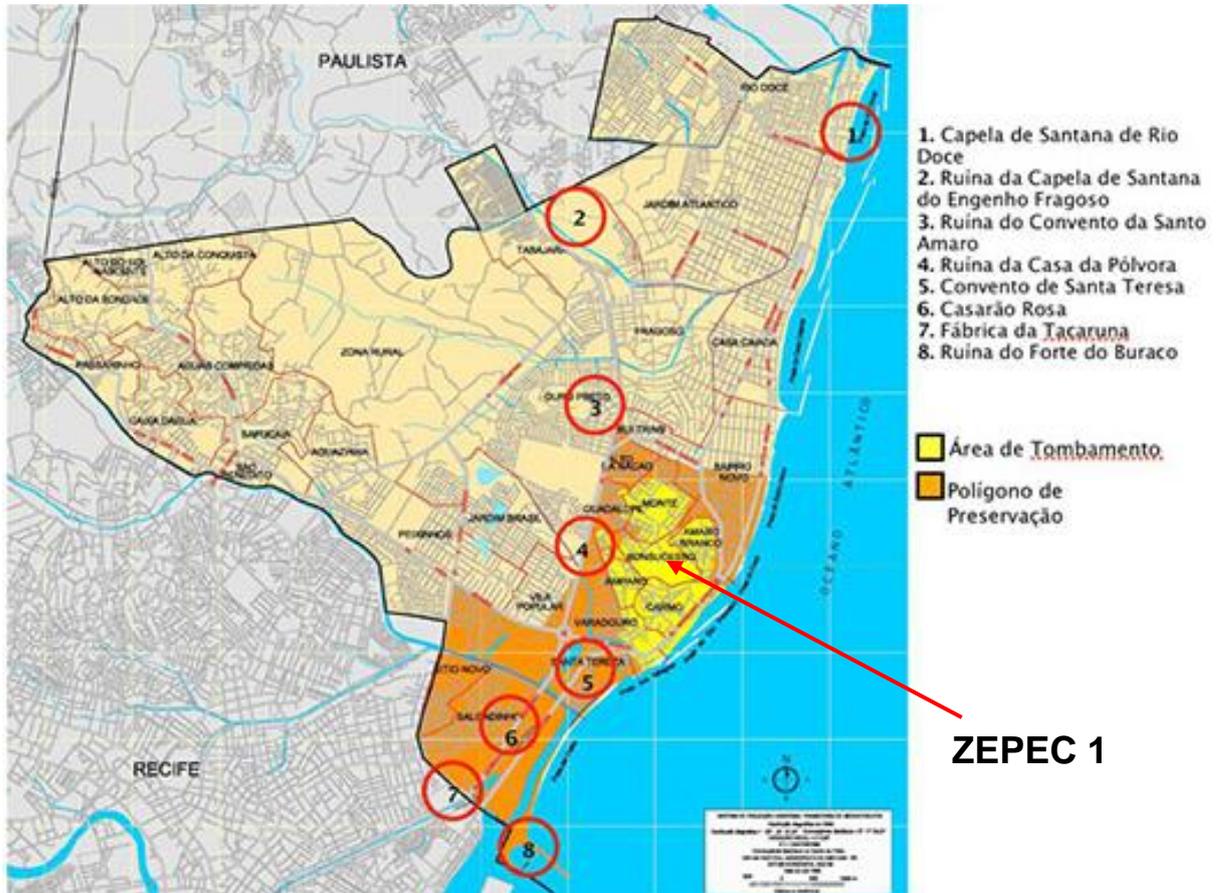
Olinda, Carlos Pena Filho

Considerada a terceira maior cidade do Estado de Pernambuco, Olinda abriga uma população de 390.144 habitantes (Estimados para 2016 - dados IBGE). A cidade detém uma taxa de densidade demográfica de 9.063,58 habitantes por quilômetros quadrados, ocupando a quinta posição no país e primeira posição no estado.

O SHO é predominantemente residencial, função reconhecida de acordo com as diretrizes gerais orientadas pela legislação urbanística de nº 4849/92. Para garantir a preservação do seu conjunto arquitetônico, bem como a sua qualidade de vida, a lei determina que sejam preservados o traçado das ruas e os edifícios de interesse histórico e arquitetônico e que nas áreas de predomínio residencial só é permitida a atividade vicinal – cotidiana – e serviços domiciliares. A área da ZEPC, delineada para o estudo em questão, limita-se ao Setor Residencial Rigoroso (SRR) por se tratar da área de maior concentração do Carnaval e das casas para alugar nesse período.

Dos 43,55 km² de extensão territorial de Olinda, 9,73 km² conformam a Zonas Especiais de Proteção Cultural e Urbanística (ZEPEC), sendo 1,89 km² correspondentes à ZEPEC 1 (Sítio Histórico) e 7,84 km² correspondentes ao entorno do Sítio Histórico. Olinda possui uma área urbanizada de 36,73 km², correspondente a 98% do município, e 6,82 km² de área rural, o que faz dela uma cidade eminentemente urbana (Figura 05).

Figura 5 - ZEPEC 1



Fonte: <http://www.olinda.pe.gov.br/pmc/consulta-publica/diagnostico-da-cultura/3-6-diagnosticos-setoriais/3-6-10-patrimonio/> Acesso em 21/03/2016

A área da ZEPC delineada para o estudo em questão limita-se ao Setor Residencial Rigoroso (SRR), por se tratar da área de maior concentração do carnaval e das casas para alugar nesse período.

Durante o Carnaval de Olinda, os números mostram que cerca de 800 agremiações distribuídas entre blocos, troças, clubes, ursos e orquestras, desfilam em todo o município. Além da importância cultural inerente do Carnaval, a festa é irrefutavelmente essencial para o incremento da economia local. Durante esse período, a cidade recebe em média 1,5 milhões de foliões distribuídos nos cinco dias oficiais da festa, dentre os quais 97% desejam voltar no ano seguinte¹⁴.

O Sítio Histórico tem hoje uma oferta de 17 (dezessete) lugares para hospedagem, distribuídos entre hotéis e pousadas. Em 2012, a rede hoteleira do

¹⁴ Pesquisa por amostragem realizada pela Secretaria de Turismo, Desenvolvimento Econômico e Tecnologia de Olinda. <http://www.olinda.pe.gov.br/turismo> Acessado em: 23/09/2016

Município constatou que, de uma média de 40 estabelecimentos, 98% dos seus leitos foram ocupados no período. Os investimentos dos cofres municipais nas festividades de Carnaval giram em torno de R\$ 8 milhões/ano, e uma geração de renda estimada em R\$ 60 milhões/ano, provenientes do faturamento da rede hoteleira, do aluguel de sazonal, do comércio formal e informal e das agremiações carnavalescas. Além disso, ressalta-se a importância dos aproximados 65 mil empregos temporários gerados nesse período¹⁵.

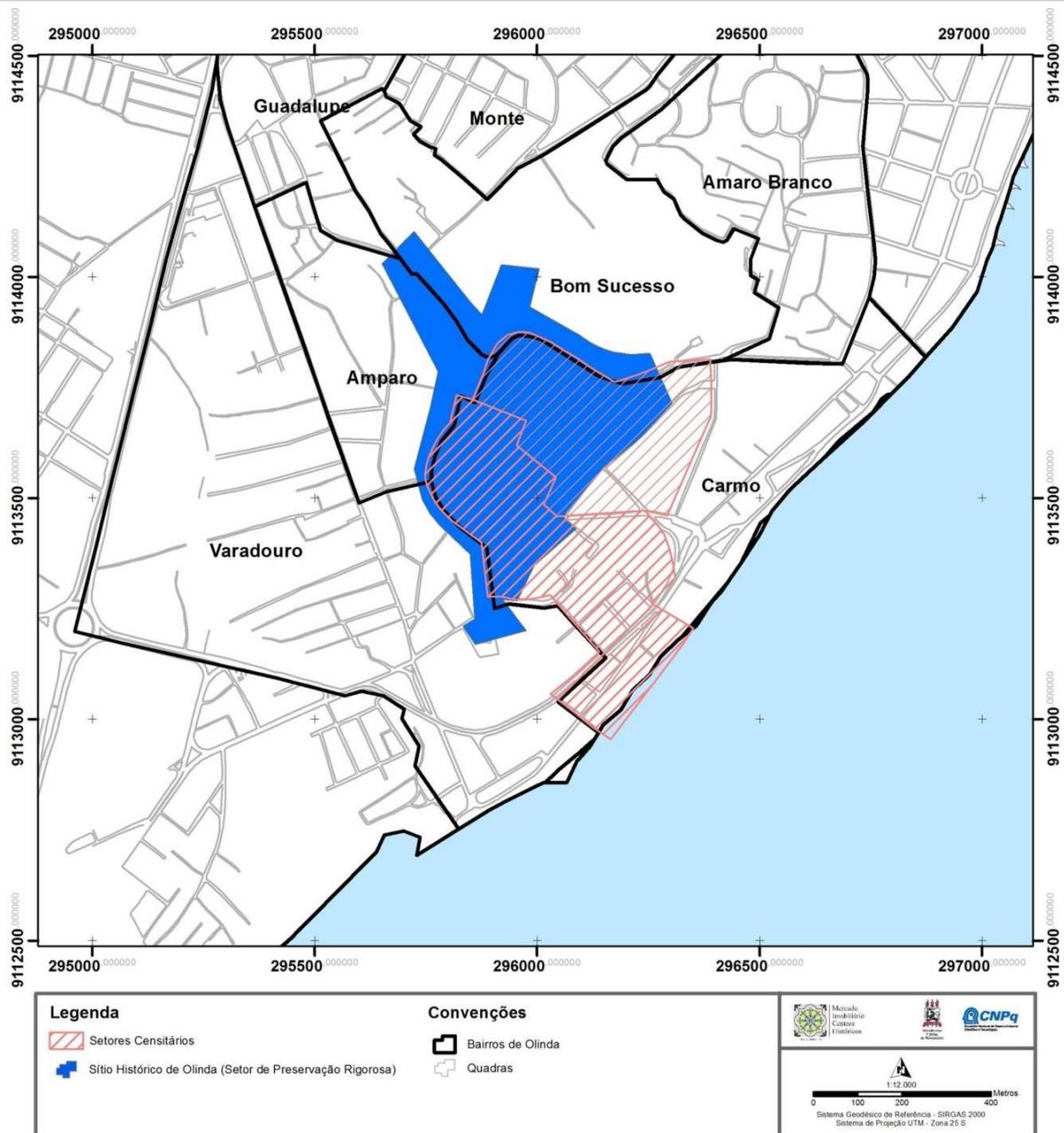
Na perspectiva da análise sobre dinâmicas imobiliárias no SHO, seguiremos fincados na ideia de entender como funcionam as dinâmicas imobiliária, em especial o mercado de aluguel sazonal (MAS – SHO) chamando a atenção dos fatores não econômicos e sociais ordenadores desse funcionamento.

A área em estudo inclui apenas dois setores censitários fator que se justifica pelo fato de os limites dos setores censitários não coincide entre as referidas décadas nem entre os bairros que integram o SHO. Outros dois setores, que abarcavam parte da área de preservação rigorosa, delimitada pela área azul, continham áreas pobre com dinâmica de mercado bastante particularizada, identificada em estudos anteriores sobre o funcionamento do mercado imobiliário informal em áreas pobres. Com isso, a análise baseia-se na reflexão das possibilidades de interpretação do funcionamento do mercado de aluguel sazonal de carnaval, a partir da seleção arbitrária de alguns casos observados em campo, colhidos através da história oral e aplicação de questionários.

Para início, apresenta-se a área em estudo, definida a partir da interseção da Zona de Preservação Rigorosa e dos dois setores censitários presentes no Sítio Histórico (Figura 06). É importante registrar que a análise aqui apresentada se baseia nas possíveis interpretações do funcionamento de MAS. Essa escolha foi atribuída pela limitação das informações encontradas nos dados censitários, quanto à temática das dinâmicas imobiliárias sazonais.

¹⁵ Pesquisa por amostragem realizada pela Secretaria de Turismo, Desenvolvimento Econômico e Tecnologia de Olinda. <http://www.olinda.pe.gov.br/turismo> Acessado em: 23/09/2016

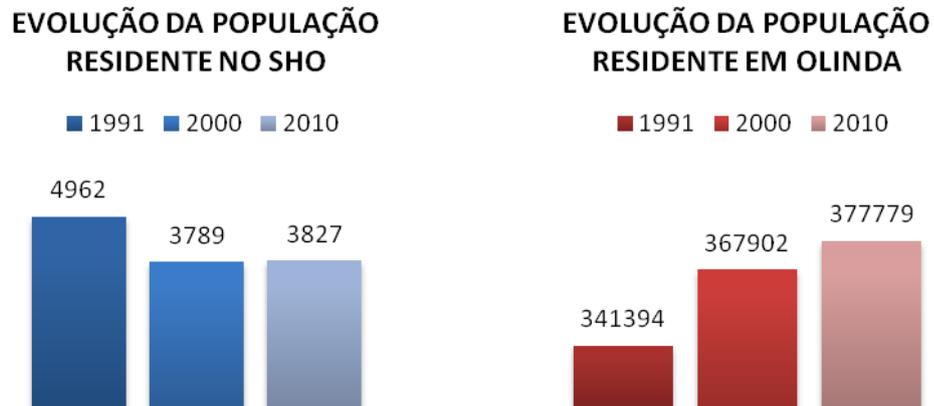
Figura 6 - Perímetro de Preservação Rigorosa



Fonte: GEMFI, 2014

De todo modo, foi importante considerar dados, ainda que limitados, para contemplar a análise dos quesitos da evolução da população residente no SHO e na Cidade de Olinda. De acordo com o Censo dos anos de 1991, 2000 e 2010 (IBGE) pode-se perceber que a evolução populacional na área que corresponde ao SHO está na contramão do crescimento populacional apresentado na Cidade de Olinda (Gráficos 01 e 02).

Gráficos 1 e 2 - Evolução da população residente no SHO e em Olinda



Fonte: IBGE Censos 1991, 2000 e 2010. Dados manipulados pelo autor.

Os resultados mostram que entre os anos de 1991 e 2010 houve a redução da população do SHO, representada por um percentual de 22,87%, enquanto que no mesmo período, o número de residentes em Olinda subiu de 341.394 para 377.779. Em termos percentuais, essa diferença corresponde a 9,63% no aumento da população residente nessa localidade.

É correto afirmar que a involução da população residente no SHO, nos anos apresentados, decorre de alguns fatores que se caracterizam pela dificuldade de manutenção dos bens históricos, pela falta de serviços que garantam um bom funcionamento das atividades habituais de moradia e também – e principalmente – pela falta de políticas públicas que incentivem o uso residencial e a ocupação dos imóveis nesse Sítio.

2.2 Olinda é toda Carnaval

Para além de todo esse rico e notório patrimônio composto de pedra e cal, o Sítio Histórico de Olinda também reúne um relevante conjunto de manifestações artísticas típicas do lugar, que usufruem da paisagem como moldura viva para sua realização. O Carnaval de Olinda preserva as tradições da folia pernambucana e todos os anos transforma a cidade em um lugar de múltiplas expressões culturais, além de imprimir significativa participação na construção da identidade cultural e

socioeconômica da cidade. Não há quem chegue a Olinda e não tenha ouvido falar do seu Carnaval.

Nessa perspectiva, Souza (2013) afirma que apesar da festa ser objeto de estudos clássicos na área das ciências sociais, funcionando como importantes fontes documentais da história cultural, correm o risco de pouco contribuir com as reflexões do contexto socioeconômico em que se observam os eventos trabalhados. Completa, justificando:

Mergulhados em suas preocupações de encontrar o que consideram ser a essência das manifestações artísticas, os pesquisadores nem sempre levam em consideração as razões e os processos que impulsionam tais eventos, bem como suas consequências. (SOUZA, 2013. Pag. 27)

Parece-nos incontestável a ideia de considerar “os processos que impulsionam” o Carnaval de Olinda bem como “suas consequências” no estudo aqui apresentado, pois, de certo que eles são carregados de significados (LACERDA, 2010) que influenciam no mercado de aluguel temporário no SHO.

Considerando as possibilidades de tais consequências, volta-se uma breve análise à organização do Carnaval no SHO, por volta de 1970, quando muitos grupos já tomavam conta das ruas da Cidade Alta nesse período em busca de curtir as tradicionais e animadas folias. Dentro daquele princípio de que a originalidade é o principal atrativo do turismo, pode-se dizer que, no caso de Olinda, é o seu Carnaval a motivação turística maior.

A população sempre participou de forma espontânea e plena no Carnaval, que agora passou a atrair as atenções e o público de toda a Região Metropolitana. As ruas eram enfeitadas e ocupadas pelos próprios moradores que criavam blocos e reuniam seus amigos e familiares para circular pelas ladeiras da cidade (Figuras 07 e 08). No percurso dos blocos, o sentimento de pertencimento fazia-se latente nas andanças pela “minha” ou pela “tua” rua, buscando cumprimentar os que ajudavam financeiramente para a manutenção dos blocos e os que simplesmente admiravam de forma gentil a festa das suas sacadas, varandas, portas ou janelas.

Figura 7 - Moradores nas janelas



Fonte: Acervo Claudio Marinho

Figura 8 - Desfile de Blocos dos moradores



Fonte: Acervo Claudio Marinho

O espaço das casas, habitualmente tranquilas e com uma ética social própria do uso cotidiano transformaram-se em efêmeros camarotes da folia de Momo, passando a servir para uma utilidade específica – termo que irá nos acompanhar e se desdobrar em todas as seções deste estudo – distinta de suas

condições habituais e dos papéis que desempenhavam durante suas rotinas na “vida real”.

“No carnaval o mundo ficava invertido” (DaMATTA, 1997).

Cabe anotar que, não foi encontrada evidência concreta da formação desse mercado de aluguel temporário nessa época. Os casarios nesse cenário de festa, não atraíam pelo seu valor histórico, pelo seu bom estado de conservação ou pela manutenção de características construtivas originais. Encontravam-se imbuídos de valores que se instalam no bojo da dimensão simbólica do patrimônio imaterial que, segundo Souza (2013), estariam representados pelos espaços de estar, das reuniões e do gozo da festa. O morar, mesmo sendo o uso comum entre a passagem temporal do cotidiano para o Carnaval, subtende-se não ser o elemento que baliza a utilidade das casas, para fins de mercado, possivelmente iniciado a partir dos anos de 1980.

No início dessa década, especialmente depois do título de Cidade-Monumento da Humanidade, Olinda surgiu no cenário turístico mundial como um dos principais destinos das demandas nacionais e internacionais, empurradas pelo marketing criado sobre a oportunidade de viver “O maior Carnaval de Rua do Mundo” na cidade “Patrimônio Histórico da Humanidade”. Representou um momento em que essas qualidades poderiam favorecer a mutação dos aspectos socioeconômicos e das noções de patrimônio.

Esse novo panorama da apropriação da Cultura popular, apesar de ligado ao turismo, faz parte do processo de “patrimonialização” surgido, segundo Henri-Pierre Jeudy (1986), nos anos de 1960. Configurou-se como ato que congrega à dimensão social o discurso da necessidade do Código da Preservação para compreender o novo momento.

A acelerada profusão do *status* de valorização dos exemplares selecionados nas duas tipologias patrimoniais, Material e Imaterial, estariam desencadeando uma ampliação da noção de patrimônio, a qual se incorporariam também os modos de vida (Mira, 2006).

Figura 9 - O Carnaval de Olinda



O Carnaval de Olinda é apontado como um dos mais longos e animados do País

Olinda tem 90 agremiações

Cerca de 90 agremiações participarão do carnaval de rua de Olinda, considerando o maior de Pernambuco, pelo clima de tranquilidade, sem policiamento, sem palanque, nem passarela — informou o pesquisador José Ataíde, que este ano realizou um trabalho sobre os carnavais dos últimos 50 anos.

O carnaval de Olinda é mais longo de quantos se conhecem no Brasil. Começa domingo com o desfile das “Virgens do Bairro Novo” e termina quarta-feira de Cinzas, com Bacalhau do Batata, que sai do Alto da Sé para

exibir-se na Cidade Antiga. “Segura a Coisa” sairá na quarta, à tarde.

A decoração começará a ser armada esta semana.

Há um movimento de moradores no sentido de ornamentar as praças e ruas, procurando dar maior brilhantismo aos festejos de Momo. Algumas troças e escolas de samba do Recife, a exemplo do que aconteceu o ano passado, participação do carnaval de Olinda.

A cidade receberá este ano grande número de turistas de São Paulo, Rio, Minas Gerais, Bahia e Estados do Nordeste, todos ansiosos para ver Pitom-

beira, Elefante, Vassourinhas, o Homem da Meia Noite, Lenhadores, bloco Flor da Lira e escolas de samba como Preto Velho.

As atenções do Recife estão voltadas para a Cidade-Monumento. Revivendo os velhos tempos, haverá muita serpentina e confetes. As casas ornamentarão suas fachadas.

Jornalistas brasileiros e estrangeiros estão sendo esperados nos próximos dias para fazer a cobertura do carnaval de rua de Olinda e, segundo observadores, o Hotel Quatro Rodas será pequeno para abrigar o grande número de visitantes.

Ao analisar o exposto na matéria recortada do Jornal Diário de Pernambuco, datada em 09 de fevereiro de 1982 (Figura 09), percebem-se algumas características importantes sobre a relação da festa com SHO. A primeira impressão é a de um Carnaval de tranquilidade “sem policiais, sem palanques e sem passarelas”, tipicamente uma festa popular. Outra abordagem aponta o Carnaval de Olinda como um dos mais longos e animados do país. Outro aspecto anunciado é a presença de muitos turistas oriundos da região Nordeste e Sudeste do país, para ver o desfile dos blocos tradicionais. Ainda no mesmo anúncio, destaca-se a pérola de que as atenções do Recife estariam voltadas para a Cidade-Monumento onde o povo nas ruas festejava o honroso e merecido título cedido à cidade – uma espécie de Inveja urbana. No último grifo, observadores informam que “o Hotel Quatro Rodas será pequeno para abrigar o número de visitantes”¹⁶. Acrescenta-se ainda que exatamente neste mesmo ano, começou a veiculação dos anúncios nos classificados dos jornais, especialmente evidenciados no DP, das casas para alugar por temporada no SHO.

É a utilidade do lazer que predomina para a aquisição e o consumo dessas mercadorias por pessoas que se encontram no espaço rumo ao instante da não-produtividade¹⁷. Neste sentido, o que se interessa particularmente perceber é que o fenômeno espacial do Carnaval, visto como tempo livre pode concordar amplamente com as diferentes formas de utilidades que são encontradas nas relações do mercado. O entendimento que se tem hoje sobre os conceitos de tempo livre, ou o tempo dos lazeres, surgiu com a transformação das sociedades industriais, principalmente com o advento do consumo de massas, que requer tempo livre para consumo, conforme nos retratou Jean Baudrillard (1995):

O tempo dos lazeres, como o tempo do consumo geral, torna-se o tempo social forte e marcado, produtivo de valor, dimensão não da sobrevivência econômica, mas da salvação social. (BAUDRILLARD, 1995.)

A partir da década de 1990, a festa de Carnaval nas ladeiras do SHO passou a ser comercializada e mantida economicamente por investimentos públicos

¹⁶ Em 1981 a inauguração do Hotel Quatro Rodas, de padrão cinco estrelas, trouxe par Olinda a noção de progresso devido a sua característica de acomodar visitantes com padrão elevado de renda e atrair eventos culturais, reuniões e convenções.

¹⁷ SOUZA, 2013. Pág. 23

e privados. Seu sucesso passou a depender diretamente da capacidade de atrair pessoas, especialmente maior número turistas e visitantes de várias partes do país e do mundo (HARCHAMBOIS e PONTUAL, 2007). Com a presença de um novo público morador temporário e consumidor do Carnaval, essa manifestação moldava não apenas novas funções para o SHO, mas, sobretudo a interação social. Esta compreende e envolve utilidades (qualidades do uso, dos “signos do urbano”), promotores, no caso em pauta, da reunião de diferentes agentes, reconfigurando a dinâmica do seu mercado imobiliário com a emergência de um mercado temporário de aluguel.

Com a adoção desse novo modelo, novas necessidades surgiram. Os desejos foram ampliados e o resultado disso tem sido mudanças na vida dos que habitam no SHO. Entende-se que os efeitos da modernização, aliados à presença da manifestação de massa têm atraído, através de um movimento natural, um maior número de consumidores e, conseqüentemente, um maior número de ofertantes. A partir de então, o mercado por temporada passou a ficar mais evidente e os moradores passaram a ampliar seus interesses em alugar suas casas no período do Carnaval, como resposta às demandas criadas pelo mundo globalizado.

É importante lembrar que, no que se refere à globalização, se antes as identidades culturais eram mais sólidas, hoje, se encontram com fronteiras menos definidas, fato ocasionado pelas possibilidades de trocas entre grupos distintos (HALL, 2011).

2.3 Materialidades e imaterialidades desfilam nas ladeiras

Se pinçarmos os temas da inversão proposta pelo Carnaval nas ações coletivas, considerando a festa como agente transformador da cidade, pode-se trazer à tona a discussão do filósofo Jeudy (1990). Este aborda o rito festivo como dimensão cultural da cidade, sendo alçado a elemento urbanizador, a partir do qual são sugeridas intervenções pontuais ou até mesmo elaborados projetos de grande porte para atender às necessidades da manifestação. Nesse contexto, a compreensão da conservação do patrimônio pode ser notada como um mecanismo de proteção diante a uma ordem simbólica ameaçada. Na verdade, é preciso pensar em como organizar harmoniosamente a trama do patrimônio construído com a imaterialidade do Carnaval inserida nessa tessitura.

Para Françoise Choay (2001), o culto ao patrimônio histórico não só permanece nos dias atuais como vem se aperfeiçoando em seus objetos e formas, ampliando sua maneira de difusão e de público, agregando, no recorte contemporâneo, a discussão do patrimônio inserido no universo da indústria cultural e da espetacularização de tudo, como mais um produto a ser consumido.

A embalagem que se dá ao patrimônio histórico urbano, tendo em vista seu consumo cultural, assim como o fato de ser alvo de investimentos do mercado imobiliário de prestígio, tende a excluir dele as populações não privilegiadas e, com elas, suas atividades tradicionais e modestamente cotidianas. Criou-se um mercado internacional dos centros e bairros antigos (CHOAY, 2001, p.226)

Como base no pensamento que reforça a presença do patrimônio existente em outras dimensões, além das “tradicionais e meramente cotidianas”, é possível afirmar que em Olinda, no seu Sítio Histórico, esse pensamento se materializou de várias formas no campo do simbólico. Esse novo produto (imaterial), que na concepção de Jeudy (1990) estaria em permanente tensão com o palco da cultura, é o que o autor define como “Novo Patrimônio”, sendo ele a favor da ampliação desse conceito a partir dos sentidos da coletividade, compreendendo as multiplicidades de relações entre o construído e o coletivo, porém, não nega a importância de um patrimônio monumentalizado. Esse autor contribui para que se reflita sobre a dimensão polissêmica do patrimônio, fundamental para pensar o lugar e a sua importância da cultura.

No limiar entre a cidade e a festa, a casa, integradora dos elementos que a contém, pode ter (e tem) outra face, outra “arrumação”, outra disposição, uma máscara aportaria outras fantasias, outras sensações. Desses elementos fantasiados que conjecturam a maneira de ver a vida, pode-se revelar a utilidade da casa cotidiana e a utilidade da casa em tempos de Carnaval. A produção dos sentidos dos moradores do lugar, misturados aos sentidos visivelmente opostos dos que visitam Olinda nesse período, favorecendo compreender a casa, e conseqüentemente o Sítio, como espaço polissêmico. *“Isto significa que os centros históricos podem ser analisados e vividos de várias maneiras e que, portanto, fornecem várias leituras.”* (CARRION, 2008).

Evidentemente, tudo isso contribui para introduzir aos habitantes do SHO, a necessidade de ver a cidade conservada e senti-la, ao mesmo tempo, como

patrimônio material e imaterial. A casa para este momento é mero aparato de proteção e espaço de contemplação da festa (figuras 10 e 11)

Figura 10 - Olinda Tradicional



Fonte: O autor

Figura 11 - Olinda Carnaval



Fonte: www.olinda.pe.gov.br Acessado em 06/01/2016

Cabe lembrar que “Patrimônio”, no sentido mais antigo e original do termo, refere-se a tudo que tem valor objetivo e/ou subjetivo, valor que é admitido e sentido por meio da expressão como “É uma cidade que tem valor [...] Cabe aqui atentar para o surgimento da palavra *valor*, um conceito de cabal importância para o apreço pelo patrimônio, sentimento que, por sua vez, se associa à estima por sua conservação. (LACERDA, ZANCHETI, LORDELLO, 2007)

A folia de Momo, nos dias atuais, é notada como produto da cultura e ocupa um dos lugares centrais nas relações de mercado no SHO. Passa a ser ressaltada como elemento culturalizador da mercadoria. Na obra *A Indústria Cultural*, ao afirmar que a máquina capitalista de reprodução e distribuição da cultura estaria aos poucos apagando a essência da cultura popular, Adorno (2002) destaca que isso estaria acontecendo porque o valor crítico dessa forma de arte estava sendo tratada simplesmente como objeto de mercadoria (lei de oferta e procura). Segundo ele, a indústria cultural consiste em “moldar” toda a produção artística e cultural de modo que elas assumam os padrões comerciais e possam ser facilmente reproduzidos. Nesse contexto, refletimos que a mercantilização do carnaval e a atração da massa provenientes do *marketing* turístico e comercial interferiu, certamente, na dinâmica do mercado imobiliário, além de vários outros desdobramentos cogitados pela presença do Carnaval no SHO e também por estarem diretamente relacionados com o funcionamento do mercado de aluguel sazonal.

3 O CARNAVAL DA MINHA JANELA: ANÚNCIOS, CONTRATOS E MOTIVAÇÃO DAS ESCOLHAS.

*“É lindo o Carnaval de Olinda
E quem não viu ainda
Não sabe o que é paixão
A vida esquece a saudade
Tudo é felicidade
E amor no coração.*

*Severino Luiz de Araújo e Nelson Luiz Gusmão
(Frevo - O Homem da Meia-Noite)*

No mercado tradicional de aluguel, as relações estabelecidas entre os agentes (locador e inquilino) perduram muito mais tempo, quando comparadas às do mercado de compra e venda. No primeiro caso, há uma continuidade nos contatos diretos entre os agentes já que, na maior parte das vezes, as relações se repetem todo mês com o pagamento dos alugueis. No segundo caso, de compra e venda, as relações se estancam no ato do pagamento único, que não volta a se repetir. No MAS – SHO, pode-se dizer que contempla as duas situações se ponderarmos que essas relações acontecem uma vez por ano (Apenas no carnaval e são estancadas, similar às relações de compra e venda), mas se repetem a cada ano (recorrentes, similar às relações do aluguel tradicional), seja com inquilinos diferentes ou com os mesmos inquilinos que alugaram as casas no ano anterior. Essa conduta pode interferir no modo como são produzidos os anúncios e os contratos, além de orientar o nível de formalidade e/ou informalidade desse mercado. Para esclarecer tais comportamentos, este capítulo objetiva caracterizar os instrumentos que compõem a estrutura do MAS – SHO, sendo eles representados pelos tipos de anúncios e formas de contrato. Além disso, pretende discutir os motivos que orientam as escolhas dos inquilinos no momento da procura pelas casas.

O capítulo subdivide-se em três partes. A primeira tratar-se-á dos tipos de anúncio que foram pesquisados e identificados como forma de reconhecimento dos imóveis postos para aluguel. A segunda parte versa sobre a composição dos contratos feitos pelos locadores, a partir das relações criadas com os agentes, considerando suas exigências frente à quantidade de ocupantes no imóvel, limites de estadia e formas de pagamento. A última parte abordará os motivos que

impulsionam a procura dos imóveis, bem como suas características gerais de interesse.

3.1 Aluga-Se Para Carnaval

Iniciaremos esta parte falando da importância desse instrumento de regulação para os estudos sobre mercado imobiliário, quaisquer que sejam eles. No âmbito do estudo em questão, as pesquisas sobre os anúncios tornaram-se orientadoras dos procedimentos metodológicos adotados e, a partir dessas informações preliminares, foi possível identificar as formas de como as casas do SHO eram postas no “carrinho” de ofertas do aluguel temporário, além de nos permitir verificar como era feita a composição desses anúncios e quais informações se apresentavam em cada tipo encontrado. Depois de concluída esta etapa, que contemplou visitas em campo – anúncios por meio de placas e indicações orais dos alugueis - e pesquisas em internet, foram tabulados os dados encontrados e em seguida espacializados em mapa para então termos a condição de saber onde poderíamos encontrar os inquilinos e locadores.

No levantamento inicial da pesquisa, produzido entre março e julho de 2014, foram identificados 38 (trinta e oito) imóveis para alugar no período de Carnaval, situados no perímetro rigoroso de tombamento do SHO, com anúncios feitos através de placas e indicações de corretores informais (casas sem placas). Num segundo momento, período que compreende as buscas por anúncios virtuais, ocorrido entre setembro de 2014 e janeiro de 2015, o número encontrado foi de 42 (quarenta e dois) endereços, sendo que desse total, 26 (vinte e seis) endereços coincidem com os encontrados no campo. Além desses, no momento da aplicação das entrevistas, no período de carnaval de 2015, foram encontrados mais 03 (três) novos endereços, totalizando 57 (cinquenta e sete).

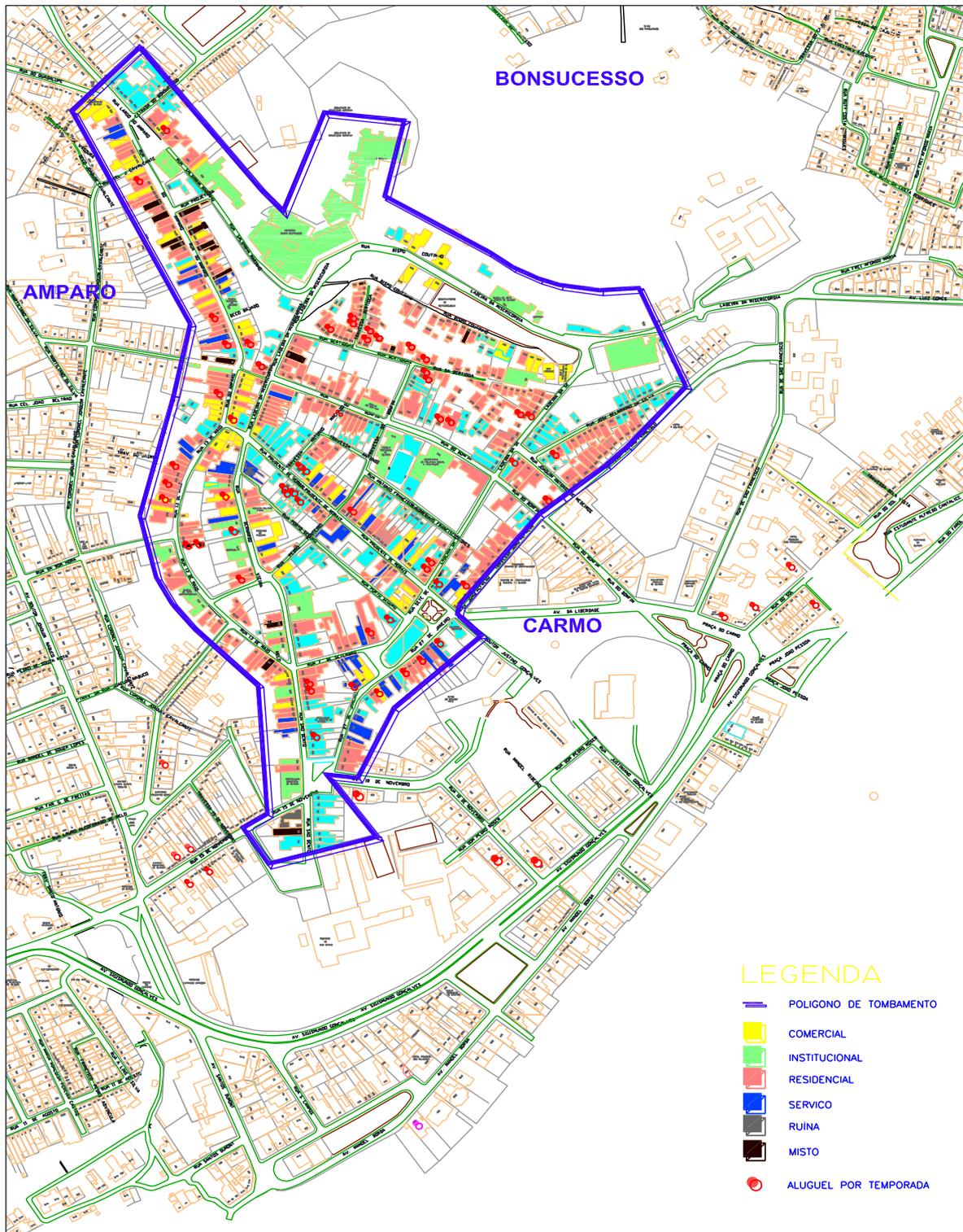
Então: 38 (campo preliminar) + 42 (internet) – 26 (coincidentes) = 54 endereços
 54 + 03 (campo Carnaval) = 57 endereços no total

Não houve restrição na aplicação das entrevistas nos endereços quanto ao uso das casas. Considerou-se que, independentemente das atividades cotidianas para as quais serviam o imóvel, no período sazonal ele teria apenas uma utilidade.

O mapa de uso contemplou as seguintes categorias: Comercio, serviço, residencial, institucional, equipamento em ruína e uso misto. Criou-se a categoria “Aluguel temporário” para se sobrepor às anteriores, correspondendo às casas que foram identificadas como aluguel sazonal.

Do total, conseguimos aplicar 41 (quarenta e uma) entrevistas. Do restante, 14 (quatorze) imóveis foram marcados como não alugados e em 02 (dois) endereços, os inquilinos negaram-se a participar da pesquisa. Não seria possível acessar esses dados se não contássemos com a priorização da pesquisa de caráter exploratório desse instrumento (Figura 12).

Figura 12 - Espacialização dos endereços de aluguel temporário



Fonte: O Autor

Como abordado no capítulo primeiro deste trabalho, os anúncios de casas para alugar no período de Carnaval na Cidade Alta datam desde o início da década de 1980. Os classificados antigos já indicavam as vantagens e benefícios de alugar uma casa para passar o Carnaval. Durante a pesquisa, foram identificadas várias formas de anúncios: classificados de jornais, placas nas portas e nas fachadas das próprias casas, sites de ofertas de imóveis, indicação boca a boca através de corretores informais no SHO e amigos dos inquilinos.

Recorremos às pesquisas de documentação histórica¹⁸ para averiguar a ocorrência de anúncios veiculados nos classificados de jornais a partir da década de 1970. Foi diagnosticado que só aparece nos classificados anúncio referente ao aluguel sazonal a partir de 1982. Identificaram-se registros desses anúncios nos jornais de domingo dos periódicos locais, especificamente na circulação do Diário de Pernambuco e Jornal do Comércio, precisamente a partir do mês de Janeiro. Coincidente ao momento em que a cidade tornou-se mais projetada para o turismo mundial, o veículo de comunicação mais comum para anunciar as casas de aluguel por temporada no período de Carnaval era o Jornal (visto que a internet não era tão acessível e não possuía a popularidade que tem hoje) e como a procura *in lócus* provavelmente era inexpressiva, as placas nas portas seria alternativa ineficaz para uma demanda que ainda estaria por crescer.

Na maior parte das vezes, dos anúncios continham informações objetivas do tipo: *“aluga-se para Carnaval em Olinda”*. Algumas ofertas continham o preço sugerido para o aluguel, o contato telefônico do locador e o lugar para tratar a negociação. De maneira escassa, aparecia um anúncio ou outro, de possíveis inquilinos (demanda), a procura de imóveis para alugar nesse período, como demonstra a figura 13.

Foi identificada, também, a oferta de casas para o aluguel temporário onde nos anúncios constava o preço cobrado pelo aluguel (descrito, obviamente, em moeda corrente na época)

¹⁸ As pesquisas aconteceram no período compreendido entre fevereiro e março de 2016, no turno da manhã, no Arquivo Público Estadual. Foram pesquisados exemplares dos dois maiores jornais em circulação da época: Jornal do Comércio - JC e Diário de Pernambuco – DP.

Figura 13 - Classificados Diário de Pernambuco DP. Recife, 07 de fevereiro de 1982

fevereiro de 1982

AJULO

AJULO – Alugo
B. 3.36AF

O – Nova Imo-
/ 4 sls, 4 qtos
guarda-roupas
terraços grg.
revambo granito.
372 – Aluguel
star Praça do
222-5674 –
0743 – 221-
os Sábados e

OLINDA

OLINDA – Aluga-se para o carna-
val casa sito à rua Manoel Borba,
338, praça do Jacaré. Inf. pelos fs:
429.0467, 221.5078 ou no nº
314. 3.44-AF

OLINDA – Carnaval em Olinda
Aluga-se casarão c/ou quartos no
melhor local da folia. Tr.
3414580/4290220 – 3.44-AF

OLINDA BAIRRO NOVO –
Aluga-se casa. R. João Manguinho,
254. Tr. F: 268-3684 ou Elesbão
Castro, 653. B. Novo. C. 3045.
3.44

OLINDA CARMO – Preciso alu-
gar casa ou aptº no Carmo ou pro-
ximidades para temporada carna-
valesca. Tr. 431.0566 e no hor.
coml. F: 222.1448 e 222.2110.
3.44AF

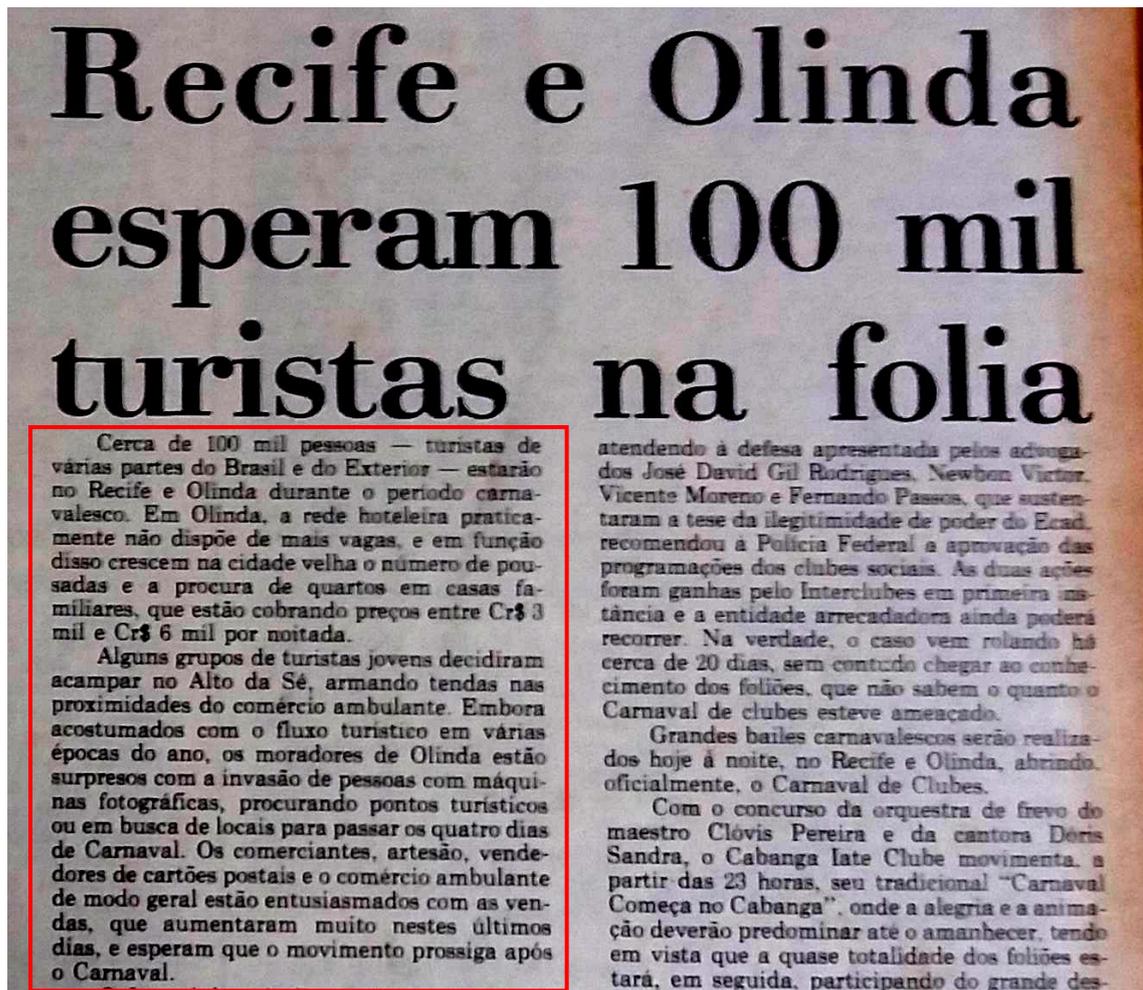
A

ca casa c/3 qtos.
dep. piscina c/-
C-8 45 mil

Fonte: Arquivo Público Estadual – 03/2016

Além dos anúncios dos classificados, era corriqueiro ver propaganda nos mesmos jornais evidenciando o Carnaval de Olinda como o “melhor do mundo”. Notícia impressa em 19 de fevereiro do mesmo ano, no próprio jornal Diário de Pernambuco, afirmava que, em média, 100 mil turistas chegariam à Cidade Velha para curtir o Carnaval e acrescentavam que toda rede hoteleira já estava saturada, sem vagas para hospedagem (Figura 14). O mesmo anúncio completava a manchete, informando o preço cobrado por algumas famílias pelo aluguel de quartos em suas casas para acomodar a alta demanda aguardada para o ano de 1982.

Figura 14 - Capa Diário de Pernambuco DP. Recife, 19 de fevereiro de 1982



Fonte: Arquivo Público Estadual – 03/2016

Nos dias de hoje, o jornal impresso tornou-se acesso pouco atrativo para as pesquisas dos interessados em alugar as casas em Olinda. O fato é que a *internet* mudou o modo como as pessoas informam – suas mercadorias – e se informam. No Jornal impresso, os anúncios restringem-se às tirinhas e, para o caso de um anúncio diferente dos convencionais, era necessário pagar um preço mais caro. Na *internet*, os anúncios podem ser veiculados em *sites* com veiculação gratuita, acrescidos de uma vasta possibilidade de informações inseridas à este anúncio, além de possuir um altíssimo poder de alcance aos interessados, sem barreiras, inclusive, internacionais.

Esse tipo de anúncio pode ser promovido pelo próprio responsável pela oferta, por algum representante ou ainda por imobiliárias que administram os bens para a transação do aluguel temporário.

Como procedimento metodológico deste trabalho, além das pesquisas em classificados de jornais, adotou-se a *Clippagem*¹⁹ para captar não só o modo como esses anúncios são produzidos mas também extrair informações dos próprios anúncios e anunciantes para compor a análise aqui apresentada. Além disso, o *clipping* pode servir para monitorar o mercado, as ofertas, seus concorrentes, o tipo de produto ou de serviços acrescidos à sua oferta e, também, ser parte do relatório de resultados, demonstrando a eficácia das divulgações.

Os registros de *Clippings* foram produzidos semanalmente, como já dito, entre setembro de 2014 e janeiro de 2015 e chamaram a atenção para a observância de vários itens que podem compor as escolhas dos inquilinos temporários, a exemplo de preço, localização, capacidade de acomodação, foto da casa, estrutura quanto à quantidade de cômodos e contato do anunciante. Além disso, a partir dos *clippings* foi possível criar um mapa temático com as casas postas ao aluguel temporário e, posteriormente, visitadas para aplicação de entrevista semiestruturada com os inquilinos.

Comumente, as casas que foram encontradas para alugar nos *sites* de busca, quando visitadas em campo, não tinham identificação ou marcação de “ALUGA-SE”, estando, provavelmente, a oferta disposta apenas de forma virtual. Porém, eram coincidentes em muitos os casos.

Para produção de uma *clipagem*, é necessário considerar algumas propriedades que, de maneira geral, precisam existir na composição das peças digitais. Nessas informações são incluídos o tema central da pesquisa, a data e hora que foi colhida a informação, o endereço eletrônico do acesso, textos marcados com palavras chaves e ilustrações de qualquer natureza (fotos, gráficos, imagens, tabelas) com a fonte indicada.

Esse tipo de anúncio apresenta-se como oportunidade de acesso eficiente para quem está procurando uma oferta, por trazer informações antecipadas e completas sobre o imóvel e sobre as formas contratuais, beneficiando o locador que amplia a viabilidade da negociação.

O *clipping* contém a data da publicação da oferta, o preço cobrado pelo aluguel, o nome e número de telefone do locador, a área, o endereço, o tempo de

¹⁹ No âmbito da Comunicação Social, o termo *clipping* (derivação do inglês *clip*: cortar, aparar, reduzir, recortar) é utilizado para designar, de forma literal, recorte de jornal, ou, mais tecnicamente, o recorte ou gravação de uma unidade informativa. O trabalho de *Clipping* encontra-se estreitamente associado ao método de análise de conteúdo.

estadia, a forma de pagamento e o bairro onde o imóvel encontra-se localizado. Além disso, a oferta contempla várias fotos que mostram ao pesquisador interessado pelas casas, o estado de conservação da mesma. (Figura 15)

Figura 15 - Anúncio e atributos da oferta inseridos nos anúncios

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The URL is olinda.olx.com.br/carnaval-em-olinda-iiid-732250640#clm-br_r2-3. The ad title is "carnaval em Olinda" (circled in red). The price is "R\$ 23.000" (circled in red). The user is "flavia linhares" (circled in red). The ad includes a photo of the house, a description of the property (4 bedrooms, 400 sqm), and a location map. The price and user name are circled in red. The description and location are circled in orange. The map is circled in purple.

carnaval em Olinda
Publicado em 21/10/2014 em Olinda

R\$ 23.000

flavia linhares
Usuário desde: 10/2014
(81) 99..Mostrar Telefone
Ao ligar diga que viu o anúncio na OLX

Mensagem

Nome

E-mail

Telefone (Opcional)

Enviar e-mail

Enviando um e-mail você aceita nossos Termos

Dicas de Segurança

- Verifique o estado de conservação
- Visite o imóvel antes de fechar o negócio
- Consulte se há pendências financeiras

Quartos:
4

Metros quadrados:
400

Alugo casa mobiliada em Olinda, na rua do bonfim 154, Carmo, ótima localização para o carnaval, 04 quartos, 03 banheiros, 2 salas, cozinha, terraço e área livre.
Período do aluguel de 13 a 18 de fevereiro de 2015.
Valor do aluguel - R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais).
Forma de pagamento - 50% do total para efetivação do aluguel e 50% restante até o final de dezembro de 2014.

Localização
Olinda, PE
Carmo

Map data ©2014 Google

Ver mapa maior

Compartilhar Telexor Compartilhar Adicionar aos Favoritos Denunciar

Quem viu este anúncio viu também:

Fonte: olx.com.br/carnaval-em-olinda. Acesso em: 04/12/2014

Os anúncios ainda vêm providos do atributo principal que motiva a efusiva demanda para o aluguel temporário: o próprio Carnaval de Olinda. Sendo este, a janela mais atrativa para os que desejam alugar as casas. Os anunciantes, para garantir o interesse dos inquilinos, usam da estratégia de divulgar as benesses da sua mercadoria, indicando que a localização da sua casa é tão perto da festa que chega a estar dentro dela. Para isso, inserem fotos das ladeiras tomadas pelo povo, textos que chamam atenção para a proximidade da casa com o foco da folia e continuam elevando Olinda ao título de Maior Carnaval do Mundo, além de tratar de

questões infraestruturais como facilidade de acesso a outros pontos da Cidade e proximidade com a oferta de comércio e serviços (Figura 16).

Figura 16 – Anúncio: Proximidade do imóvel com os serviços locais



Casa em Olinda-sítio histórico- Carnaval 2015 **R\$10.000**

Área	Varadouro
Tipo de Anúncio	Imobiliária
Propriedade	Casa
Dormitórios	7
m ²	160 m ²
Modificado em	03/01/2015
Visitas	203

1 de 1

Casa com 7 quartos - 2 salas - cozinha - terraço - área livre - super bem localizada - perto de tudo - farmácia - padaria - supermercado - paradas de ônibus - dentro do Sítio Histórico de Olinda - se gosta do carnaval de Olinda é essa sua melhor opção... para cerca de 50 pessoas

Fonte: vivanuncios.com/alugar+casa+em+olinda. Acesso em: 05/01/2015

Além dos serviços, é possível observar a quantidade de visitas (visualizações) feitas pelos interessados na oferta (203 visitas). Para fechar as informações do anúncio, o ofertante informa que o imóvel tem capacidade de acomodar cerca de 50 pessoas. Esse tipo de dado, para quem vai alugar a casa, é importante para garantir a organização prévia dos grupos e do comprometimento do valor pago pelo aluguel, dividido pelas partes iguais ao número de ocupantes.

Sobre a evocação de Olinda como o Maior Carnaval de Rua do Mundo, não é uma notícia nova. Desde a década de 1980, nos jornais impressos, as reportagens e o mercado turístico já se utilizavam desta característica hiperbólica, com o intuito de agregar público e também patrocinadores. Nos dias de hoje, essa particularidade da festa não poderia ficar de fora, independentemente da maneira como os locadores escolhem anunciar as casas (Figura 17).

Figura 17- Anúncio: O maior Carnaval do Mundo

aponte
COMUNICAÇÃO | EDITORA

18 de novembro de 2014.
CLASSIFICADOS EM NATAL


Neutro

APONTE EDITORA LTDA - CNPJ 00.872.700/11-72 - R. DORRÊ A. J. VIEIRA, 07
SANTANA - RECIFE - CEP: 52.060-520 - FONE: 011 31 27 1999
aponte.com.br | facebook.com/apontecom | @apontecom

Clipping Digital

Casa para Carnaval em Olinda 2015



Preço: R\$ 13.000,00 - Data de Publicação: 30 de Outubro de 2014
Detalhes do Anúncio
Casa para alugar no Carnaval de Olinda em 2015.

Excelente ponto, totalmente estratégico, na ladeira que segue para a prefeitura de Olinda-PE, que é um dos maiores points do nosso carnaval.
Tudo próximo, comércio praticamente o dia inteiro. A festa já começa na porta da casa.

Se você está querendo brincar com excelência esse carnaval, venha nos fazer uma visita.

Próximo do Mercado Eufrázio Barbosa, onde também é um polo, com palco e apresentações variadas de Maracatu e Frevo.

Não perca essa grande oportunidade de passar o Maior Carnaval do Mundo de cara com a folia!

São 2 quartos embaixo, mais um mezanino que pode ser mais um quarto bem grande.
capacidade máxima para 20 pessoas.

Possui um banheiro, mas com pretensão de finalizar uma reforma onde terá outro até o carnaval. (detalhe a ser confirmado).

- + Próximo do maior carnaval do Mundo! Olinda 2015. praticamente dentro do carnaval.
- + Acesso fácil pra avenida joaquim nabuco, onde passará ônibus levando os fúliões para outras áreas.
- + Próximo de comércio e serviços.
- + Não vai perder nada do Nosso Carnaval.

Esta casa será alugada com alguns móveis e eletrodomésticos, como geladeira, mesa de jantar, fogão e freezer. Para o Carnaval de Olinda 2015.
Podendo entrar no dia 13 de fevereiro de 2015 (sexta-feira) a tarde. e sair no dia 18 de fevereiro de 2015 (quarta-feira de cinzas) também a tarde.

Vendedor: FlavioSerpa.com.br
Localidade: OLINDA/PE
Telefone: (81) 8832-6651
Data de Publicação de anúncio: 30 de Outubro de 2014
Preço do produto/serviço: R\$ 13.000,00

http://www.classificadosemnatal.com/casa-para-carnaval-em-olinda-2015_anuncio

Fonte: [classificadosemnatal.com/casa-para-carnaval-em-olinda](http://www.classificadosemnatal.com/casa-para-carnaval-em-olinda).
Acesso em: 18/11/2014

Outra forma de anúncio considerada bastante eficaz para os dias atuais, é por meio de placas informativas que podem estar dispostas, desde alguns meses antes do período de Carnaval, temporariamente nas janelas ou fachadas dos casarios (Figuras 18 e 19) ou permanentemente, durante o ano todo, afixadas nos peitorios das varandas (Figuras 20 e 21), de modo que em qualquer período de visitaçao ao SHO, os transeuntes e turistas – locais ou não – tenham a oportunidade de contatar o locador a partir do despertar do interesse em ocupar as casas da Cidade Alta no período de Momo. Foram encontrados modelos produzidos de papel, madeira, tecido e lona.

Figura 18 - Placa temporária - Papel



Fonte: O autor – Registrada em Fevereiro de 2015

Figura 19 - Placa temporária - Madeira



Fonte: carnaval.ne10.uol.com.br/2015/01/14/aluguel-de-casas-em-olinda

Figuras 20 e 21 - Placa permanente – Tecido e lona, respectivamente.



Fonte: O autor – Registrada em Novembro de 2014

Além dessas, outra forma de garimpar casas de aluguel no mercado em questão é fazendo uma visita ao SHO. Lá, corretores informais²⁰, que vivem na Cidade Alta há anos, mapeiam as casas e fazem o papel de intermediários das transações entre o locador e o inquilino. O anúncio tipo “boca-a-boca”, é um padrão corriqueiro do mercado de aluguel em áreas pobres, como identificado na pesquisa de Araújo (2013), sobre o mercado informal nessas áreas.

Essa prática evidente no mercado informal de aluguel em Tabatinga (área pobre da RMR) é consolidada devido às relações de conhecimento entre as pessoas, favorecendo a sensação de segurança que a indicação do inquilino, por alguém conhecido, promove ao locador. (ARAÚJO, 2013. Pág. 40). Grifo do autor.

Muitos inquilinos conseguem chegar até as casas anunciadas através da indicação de um amigo ou parente que conhece o locador, ou que já alugou a casa em anos anteriores.

É como se a indicação de alguém ou de algum amigo, eliminasse ou amenizasse a incerteza de alugar a casa para quem não pudesse cumprir os acordos contratuais firmados entre as partes, principalmente no tocante ao cuidado e zelo com a edificação e com a mobília deixada nas casas durante esse período. É comum os moradores deixarem os utensílios domésticos principais da casa para uso dos inquilinos temporários. Os mais comuns são os eletrodomésticos, fogão, geladeira, mesa e cadeiras. Em alguns casos, a outra parte da mobília, de caráter pessoal e menos necessária para a utilidade momentânea da casa, é guardada em um dos cômodos com acesso restrito ao proprietário do imóvel. A disponibilidade do mobiliário da casa, ou parte dele, também costuma aparecer veiculada nos anúncios.

De acordo com os dados obtidos na tabela 01 percebe-se que a maior parte dos entrevistados chegou à informação de que a casa estava para alugar através da indicação de um amigo, totalizando 26,83% dos casos. Esses amigos podem ser figurados pelos moradores da localidade ou adjacências, por ter a possibilidade de acessar com facilidade os anunciantes e pesquisar as ofertas *in lócus*. Também podem ter sido inquilinos anteriores dos imóveis indicados. As placas e a *internet*

²⁰ Em nosso estudo, esse agente foi classificado como “corretor informal” por exercer a função comum a um corretor de imóveis, por deter a informação de quais casas encontram-se para alugar na Cidade Alta e pela prática corriqueira de conduzir os interessados às portas dos locadores.

representaram 21,95% cada. Os corretores informais somam 17,07%, enquanto que 12,20% dos casos representaram a fatia dos que já conheciam a oferta da casa para alugar, por já ter ocupado a mesma em anos anteriores.

Tabela 1 - SHO – meio pelo qual tomou conhecimento do imóvel

	V. ABS.	%
Já alugou antes	5	12,20%
Amigo (a)	11	26,83%
Placas	9	21,95%
Internet	9	21,95%
Corretor informal	7	17,07%
TOTAL	41	100,00%

Fonte: O autor, 2016.

A apreciação dos dados indica certo equilíbrio quanto aos resultados das formas como os inquilinos identificaram as casas que estavam para alugar. É interessante ressaltar que, apesar de a *internet* ser o veículo de comunicação mais eficaz para dinamizar a informação, o público consumidor deste mercado busca outros meios para pesquisar sobre as possíveis casas alugadas.

É comum encontrar pessoas fazendo visitas à Olinda, nos meses próximos ao fim do ano anterior ao Carnaval, com a intenção de obter melhores condições, baseadas nos seus desejos, para fechar a negociação do aluguel com certa antecedência. Os inquilinos, visitantes do SHO, são habitualmente recebidos e guiados pelos corretores informais que ocupam uma parcela de 20% da forma pela qual o inquilino soube do imóvel para alugar e representam os agentes que recomendam o imóvel ao inquilino.

Além dos anúncios dos imóveis particulares, outras matérias de jornais digitais informam sobre a relação entre oferta e procura, o que está “boiando” e o que foi alugado. Ademais, informam a média de preços cobrados, e as localizações mais procuradas. É uma informação rápida que pode despertar o interesse do leitor que ainda não definiu o seu destino no Carnaval. As notícias também pontuam como está o movimento do mercado sobre a procura das casas e a disponibilidade de muitas ainda para o aluguel (Figura 22).

Figura 22 - Matéria – Casas para alugar a menos de duas semanas do Carnaval



17/02/2014 20h43 - Atualizado em 17/02/2014 20h43

Olinda dispõe de casas para aluguel a menos de duas semanas do Carnaval

Além de famílias e jovens, empresas procuram imóveis para camarotes. Turistas estrangeiros também estão entre os inquilinos temporários.

Fonte: <http://g1.globo.com/pernambuco/carnaval/2014>. Acesso em: 10/03/2016

O tema da crise no país (figuras 23 e 24) também faz parte da composição dos anúncios, que informam a dificuldade dos moradores em alugar as casas para este período, além da baixa no movimento da procura e nos preços, favorecendo às negociações e barganhas por parte dos inquilinos. Nesse movimento impreciso do mercado oriundo da crise financeira que acometeu o Brasil nos últimos anos, seria possível que em alguns casos os locadores passassem a flexibilizar os preços cobrados e as restrições dos contratos de aluguel temporário, formais ou informais, para facilitar a viabilidade das suas transações.

Figura 23 - Matéria – Casas encalhadas em Olinda

Anúncio fechado por Google

assine JC

MENU JC f t G+ in Q

HOME > CIDADES > JC NA FOLIA

TEMPORADA

Casas para alugar encalham em Olinda

Enquanto movimento e preços caem, foliões aproveitam para negociar

Publicado em 24/01/2016, às 08h57

TERMINE SEU CADASTRO DO CARTÃO FREE E FIQUE LIVRE DA ANUIDADE, GASTANDO R\$ 100 NA FATURA MENSAL.

JC PREMIUM

Fonte: jconline.ne10.uol.com.br/canal/cidades/jc-na-folia/noticia/2016/01/24. Acesso em: 10/03/2016

Figura 24 - Matéria – Crise afeta Carnaval de Olinda



The image shows a screenshot of a news article from CBN Recife. At the top, there is a red navigation bar with a menu icon, the text 'MENU', 'AO VIVO', the CBN logo with the tagline 'A RÁDIO QUE TOCA NOTÍCIA', and the frequency '105,7 FM RECIFE'. Below the navigation bar, the main headline reads 'Crise afeta carnaval de Olinda' in large, bold, red letters. Underneath the headline, a sub-headline states 'Moradores estão com dificuldades de alugar as casas para o Carnaval'. To the right of the sub-headline is a Facebook 'Curtir' button with a count of 13. Below the text is a photograph of a crowded street in Olinda, Brazil, during Carnival, with people and colorful decorations. At the bottom of the screenshot, the URL 'http://www.cbnrecife.com/noticia/crise-afeta-carnaval-de-olinda' and the date '20/01/2016' are visible, along with the access date 'Acesso em: 10/03/2016'.

3.2 Contratos

O mercado informal, que acontece corriqueiramente em áreas pobres da RMR, é caracterizado pela falta de amparo legal nas relações contratuais, o que não ocorre nas relações tradicionais do mercado imobiliário formal, onde comumente as normas são emolduradas na legalidade. No primeiro caso, a ausência das medidas das instituições formais exige dos seus agentes a necessidade de criar novas formas de estabelecer vínculos, mesmo que temporários, nas relações econômicas geradas pelo mercado.

Não é aparente, de imediato, serem as relações formais o condutor do processo no mercado sazonal de aluguel no SHO. Sendo assim, buscamos analisar as formas de como essas práticas contratuais são firmadas entre locadores e inquilinos nessa localidade, para traçar e analisar com maior seguridade a eficácia dos procedimentos adotados.

De acordo com os dados obtidos na tabela 02, identificou-se que a maioria das transações (58,54% dos casos) era formalizada. Nesses casos, objetivam o encontro das vontades das partes envolvidas, atuando os contratos como regulamentadores de interesses, determinando as “regras do jogo”, ou seja, as obrigações e as penalidades das partes envolvidas. Estão representados nesse

arcabouço todos os contratos escritos e passados em cartório, com firma reconhecida das partes envolvidas: o locador e o inquilino.

Tabela 2 - SHO – tipo de contrato do aluguel temporário

	V. ABS.	%
Formal	24	58,54%
Informal	17	41,46%
TOTAL	41	100,00%

Fonte: O autor, 2016.

Para o nosso estudo, consideram-se inquilinos aqueles representantes dos grupos que alugaram os imóveis. Esse agente será melhor posicionando mais adiante, no capítulo que trata da sua qualificação.

Em entrevistas colhidas com alguns poucos locadores temporários das casas no SHO no período entre Julho de 2015 e janeiro de 2016, foi ponderada, em suas falas, a necessidade de formalizar um contrato na hora do fechamento das transações para garantir a cobrança dos possíveis danos causados ao patrimônio construído, mobília e outros de natureza material, bem como ao atendimento das normas de convivência no Carnaval de Olinda, como é o caso da proibição de sons acima de 70dB²¹ nas calçadas, que em ocorrência de notificação pela fiscalização de controle urbano, sujeitará tanto o inquilino quanto o proprietário do imóvel, à responsabilidade do pagamento da multa. Ademais, o cuidado e a manutenção da integridade física dos casarios e do mobiliário deixado nas casas – para atender às demandas de primeira necessidade dos ocupantes (geladeira, fogão, Tv, etc.) – são outros itens que constam presentes nas cláusulas contratuais, de acordo com os locadores.

O contrato tem restrições. Há um volume permitido de decibéis à noite no sítio histórico e os inquilinos precisam entregar o imóvel da forma que receberam. Se acontecerem danos têm que haver reparo adequado". (informação verbal)²²

²¹ A Lei nº 5306/2001, Cap. III, Art. 13, §5º, diz que está proibida a utilização de equipamentos de sonorização, com emissão de sons acima do permitido pelo Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, ou de qualquer modo de caracterização não oficial de animação nas ruas de Passarela Natural, acarretando em multa de R\$7.000,00 (sete mil reais) para inquilino e proprietário do imóvel, aplicada em dobro para o caso de reincidência, além de apreensão do equipamento, que deverá ser recolhido a depósito Público.

²² Transcrição fala do Locados – Sem identificação. Entrevista realizada em 19/11/2015

Um dado da mesma tabela 02 que é importante se levar em conta são os expressivos 41,46% identificados na linha de contratos informais. Nesse contexto, o contrato informal, produzido de forma verbal ou até mesmo escrito em papel, sem registro em cartório, não apresenta menos importância na perspectiva do mercado sazonal do SHO. Inclusive, ele favorece as relações entre as partes e as negociações, por ser mais gentil e menos burocrático. Os contratos do mercado informal do solo estão ancorados em uma trama de relações de amizade e/ou parentesco que garantem a estabilidade temporal das relações de confiança e lealdade entre os agentes que assumem uma relação contratual (Abramo, 2009).

No MAS – SHO, o fato de o inquilino (líder) ter se responsabilizado pelo comportamento do grupo frente ao atendimento das normas contratuais e isso ter agradado aos locadores, será provável que no ano seguinte, caso o mesmo grupo venha esboçar interesse por alugar o mesmo imóvel, o locador sinta-se despojado da formalização austera dos contratos, contando apenas com a obrigação verbal como forma de garantia para o atendimento às exigências solicitadas. Para esses casos, o que está no jogo não consta no amparo legal. As relações entre as partes e o juízo de comprometimento auto regulável fulguram no campo da moral e do simbólico para garantir a priorização da ocupação da casa no próximo ciclo do aluguel. Existe aí a noção da “honra” que passa a representar a obrigação sem contrato. Segundo Mauss,

[...] esta obrigação exprime-se, mítica, imaginária ou, se se quiser, simbólica e coletiva: assume o aspecto de interesse ligado às coisas trocadas. Estas, não estão nunca completamente desligadas dos seus agentes de troca. (MAUSS, 2008. Pag.106).

Segue afirmando que:

Os homens souberam comprometer a sua honra e o seu nome bem antes de saberem assinar. (MAUSS, 2008. Pag111)

Confiar, entender, acreditar, aceitar, ser leal. Todas essas são características que fazem parte das cláusulas contratuais do mercado informal do solo. (ARAÚJO, 2013. Pag. 63). Há de se levar em conta, também, que o curto período de ocupação, apesar de intenso, pode figurar a flexibilização dessas relações, tendo em vista a possibilidade de monitoramento das ocupações por parte dos proprietários dos imóveis. Em termos gerais, pode-se concordar que as normas

de organização desse mercado, embora formal, são definidas de forma espontânea e conduzidas de acordo com as demandas do momento. A hipótese, portanto, é que a mistura das pessoas, com suas próprias invenções de regras, pode manter um sistema equilibrado, repousado na noção de *confiança e lealdade*²³, uma vez que ser leal e acreditar no outro é, implicitamente, uma possibilidade de viabilizar a negociação dos alugueis.

No caso do mercado sazonal, as relações de *confiança e lealdade* podem ser justificadas e amparadas na compreensão de dois fatos. O primeiro é que não foi identificado inadimplência nos pagamentos dos alugueis já que, em todos os casos apurados, o inquilino esteve condicionado a ocupar o imóvel no período de Carnaval a partir do pagamento do preço total acordado correspondente ao aluguel, num prazo de até quinze dias antes da entrada no imóvel, e em alguns casos, em até uma semana antes.

O segundo fato a ser considerado para o fortalecimento dessas relações é a recorrência anual das locações (Tabela 03). Os dados comprovam que, em 48,78% dos casos, essa recorrência aconteceu entre 2 e 5 anos. Outro número instigante é o dos que alugaram as casas entre 10 e 16 anos, atingindo um percentual de 14,63%.

Tabela 3 - SHO – recorrência anual das locações

	V. ABS.	%
Primeiro ano	10	24,39%
2 - 5 Anos	20	48,78%
6 - 9 Anos	5	12,20%
10 - 16 Anos	6	14,63%
TOTAL	41	100,00%

Fonte: O autor, 2016.

Não significa dizer que esses anos de ocupação, pelos inquilinos, foram na mesma casa. Em algumas situações, sim! Estiveram na mesma casa em anos anteriores. Em outros casos, os inquilinos afirmam já ter passado o carnaval em Olinda, outras vezes, em casas diferentes. Completam afirmando que a cada ano é um momento de pesquisa e novas oportunidades para o ano seguinte. Na tabela 04, identifica-se que em 46,34% dos casos os inquilinos já ocuparam a mesma casa

²³ LACERDA, 2010

entre 2 e 5 anos e outros 14,63%, entre 6 e 9 anos. Somados os percentuais das duas linhas, chega-se ao número de 60,97% do total de entrevistados que já alugaram por mais de uma vez o mesmo imóvel. Esse resultado mostra-se muito significativo para ancorar a justificativa do alto nível de informalidade nas relações.

Tabela 4 - SHO – recorrência anual das locações na mesma casa

	V. ABS.	%
Primeiro ano	16	39,02%
2 - 5 Anos	19	46,34%
6 - 9 Anos	6	14,63%
TOTAL	41	100,00%

Fonte: O autor, 2016.

As relações que se repetem anualmente reforçam e elevam o nível de confiança no momento da transação chegando, em alguns casos, a não mais precisar de contratos formais. O locador sente-se seguro com o inquilino que repete anualmente o contrato.

Não restam dúvidas de que a rede de relações estabelecida entre locadores e inquilinos no mercado de aluguel sazonal do SHO, assim como no mercado de aluguel tradicional, perdura por mais tempo quando comparada às relações presentes no mercado de compra e venda. No primeiro caso, há uma continuidade dos contatos, mesmo que esporádicos, e, anualmente, as relações se repetem com o pagamento do preço acertado e com o compromisso de desempenhar as regras implícitas dos acordos.

Sobre o não cumprimento das cláusulas contratuais, de maneira geral, os inquilinos informaram que é tranquilo e possível atender as sugestões impostas pelos locadores na formulação do documento. Normalmente, o conteúdo das solicitações está ligado ao horário e ao dia de entrada e saída, à manutenção e permanência da integridade física dos móveis deixados e do imóvel como um todo, à quantidade de ocupantes no período e à oferta de serviços complementares como limpeza, cozinha, água, etc. “É tranquila a relação entre as partes. A gente nem sabe quem é o dono da casa” (informação verbal). Afirmou um inquilino que disse precisar formular regras internas para garantir o cumprimento das demandas contratuais, por parte do seu grupo.

Existem as regras do contrato, mas existe também a nossa regrinha de convivência. Quebrou, vai pagar! Se descumprir qualquer cláusula do contrato será o responsabilizado! É assim que a gente administra aqui senão acaba sendo eu o responsabilizado por tudo. No fim sou eu mesmo, mas internamente todos precisam colaborar com as regras. Já trouxe essa prática de outras casas que participei em anos anteriores e dava muito certo. Das pessoas que estão aqui hoje na casa, apenas três estão pela primeira vez e já foram indicados por outra pessoa que está aqui. Os outros dezessete já fazem parte do grupo que aluga todo ano. (Informação verbal)²⁴

Nesse conjunto de informações foi possível perceber que a escolha dos integrantes que irão ocupar as casas nesse período deverá ser segura para quem ficar responsabilizado pelos alugueis. Além de sugerir boas relações de convivência entre os membros do grupo, é necessário respaldar-se no contato anterior com cada participante para seguir o carnaval com as regras internas e as do contrato de aluguel em ordem. Ademais, percebe-se que é como se existisse um contrato (informal, feito a partir da construção de confiança e lealdade) dentro de outro contrato (formalizado, amparado pela lei), e este não serve para sublocação e sim para fortalecer o cumprimento das normas. Com isso, é muito importante lembrar que as relações de confiança e lealdade são tão importantes para o mercado informal de locação quanto os contratos lavrados em cartório para o universo da formalidade, como bem afirma Lacerda (2010) em seu ensaio sobre o Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e Teoria das Convenções.

É necessário perceber a importância de que todas as exigências, tanto de locador como de inquilino, estejam descritas num documento. *Precisa saber do funcionamento, de quantas pessoas, a quantidade, o barulho, até que horas vai ser. Se houver algum prejuízo, se quebrar ou danificar material, como vai ser essa reposição. Colocar, ao máximo, tudo isso no papel para dar segurança também às partes,* sugere a diretora do Procon do Recife, em entrevista ao site UOL. O contrato, portanto, não deve tratar não somente das questões de pagamentos, atrasos, dia de entrada e saída, número de pessoas que devem ocupar as casas. É imprescindível considerar que a mercadoria que está sendo alugada tem valor inestimável, não apenas para o locador proprietário, singular, mas também e principalmente para o coletivo, por se tratar de uma peça do conjunto edificado que é Patrimônio Mundial da Humanidade.

²⁴ Trecho da entrevista de um inquilino do MAS – SHO, aplicada no período de carnaval de 2015.

Este pequeno grande detalhe que é, por vezes, desconsiderado pelos inquilinos sem muita responsabilidade e sem nenhum sentimento de pertencimento, precisa ser levado em conta, inclusive, na hora da precificação dos alugueis.

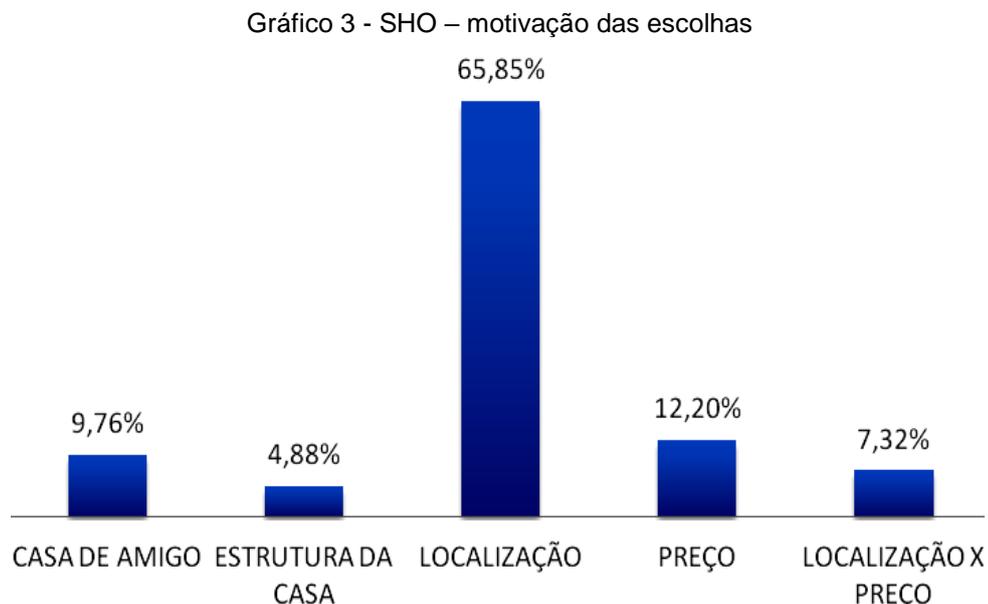
3.3 Motivação das escolhas

Neste estudo, quando se fala em caracterização dos bens transacionados no Mercado de Aluguel Sazonal – MAS – SHO, são consideradas, principalmente, suas características subjetivas, imbricadas, de maneira espontânea, nas formas de como as mesmas se apresentam à circulação. Nesse caminho, as características dos imóveis não serão discutidas aqui a partir do padrão construtivo, tipo de revestimento, telhado, salubridade, ou qualquer outro elemento físico comumente explorado nas pesquisas sobre o mercado imobiliário. Por se tratar de mercadorias que adquirem uma forma temporária diferente da sua forma tradicional e frente à utilidade à qual está exercendo nos dias da festa, incorporada de outros símbolos, a caracterização dos mesmos se dará pela forma de como eles são vistos pelos consumidores a partir da composição das suas escolhas.

Na concepção do termo “escolha”, pode-se destacar ser, objetivamente, algo que nos acompanha a todo momento da vida. Quando se dá um passo à escolha de alguma coisa (mercadoria), inevitavelmente, outra coisa (mercadoria) fica pra trás. A escolha de alguns elementos característicos das mercadorias, que contemplam o desejo dos inquilinos, é também, automaticamente, a renúncia dos elementos que compõem uma outra mercadoria. Essa é a lei da escolha. Nesse universo paralelo de “fantasias”, o que torna esta ou aquela mercadoria interessante para o consumo? Seria o preço pedido? A localização? A capacidade de acomodação? De fato, qual a mercadoria está sendo escolhida? o palpável ou o intangível? O que está construído ou o que nos faz sentir? Estariam os consumidores orientados pelo *desejo insatisfeito, logo, deslizando*²⁵, ou pela necessidade de fazer uma seleção de algo, opção e preferência por uma coisa e não por outra?

²⁵ JORGE, Marco Antonio Coutinho – Fundamentos da Psicanálise de Freud e Lacan, vol.2 – Rio de Janeiro: ZAHAR, 2010 (pag. 182)

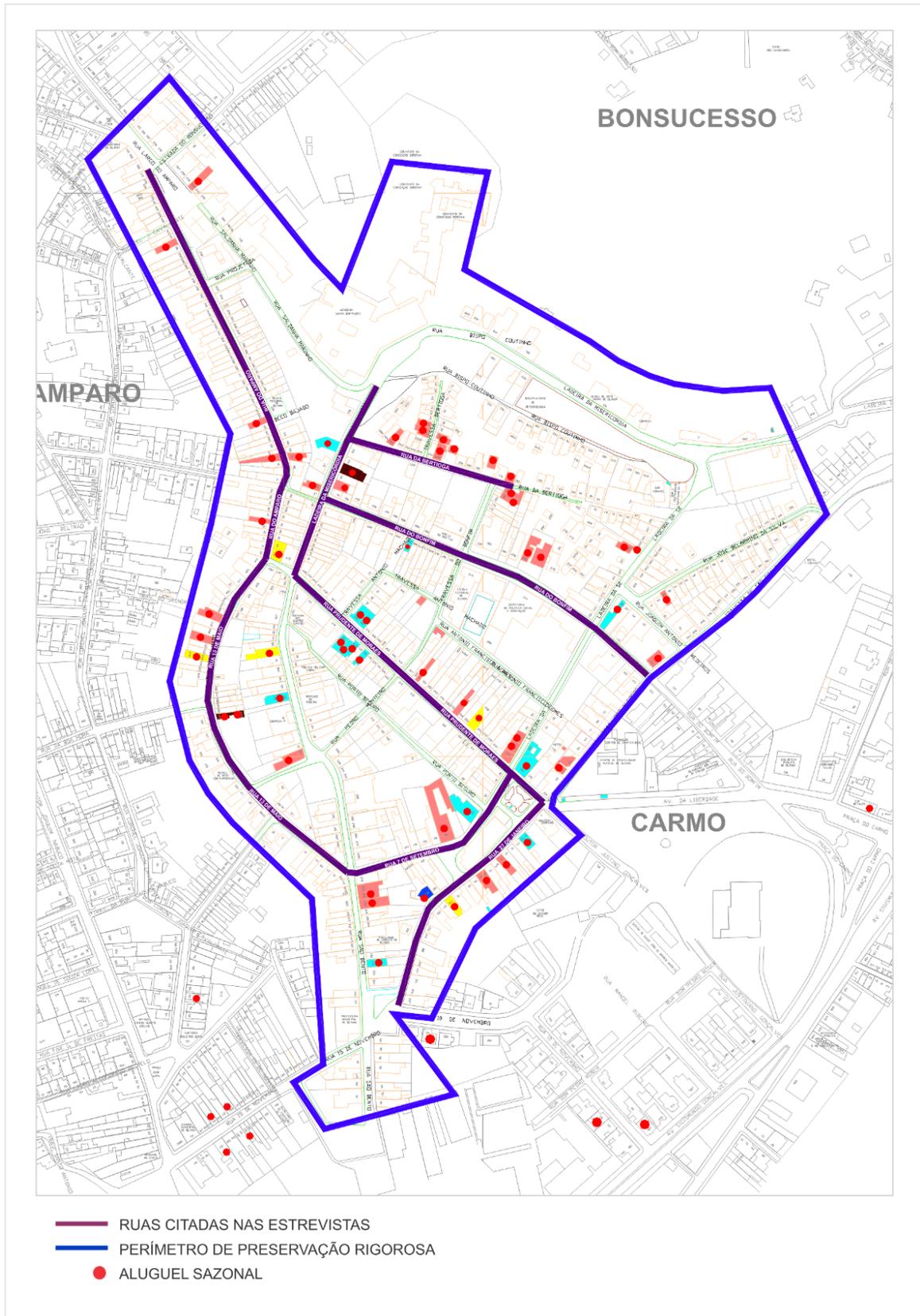
Em continuação aos resultados das entrevistas produzidas com os agentes, foi perguntado aos inquilinos, o que levou o mesmo a escolher a casa que estava alugando. De maneira muito rápida, quase que como soubesse que aquilo seria perguntado, a maioria das respostas foi: localização. Um percentual de 65,85% dos entrevistados, reponderal que a localização é o elemento balizador de suas escolhas na hora de alugar uma casa por temporada no SHO, no período de Carnaval (Gráfico 03).



Fonte: O autor, 2016.

Percentuais ínfimos pontuam o “preço” e a “estrutura da casa” (característica das casas) como composições principais na escolha dos imóveis. Os dois itens, respectivamente, atingem o percentual de 12,20% e 4,88% dos entrevistados. Ainda foram citados outros dois itens que é importante ressaltar, são eles: a relação da “localização x preço”, bastante relevante nas composições de mercado. Neste mercado sazonal encontra-se pouco evidente com um percentual de 7,32%. A coluna que corresponde a “casa de amigos” com 9,76%, sugere a interpretação de fácil acesso ou facilidades nas transações. Compreende-se então que preço e estrutura física não são definidores para escolha das casas. Na figura 25 mostram-se os endereços onde foram identificadas as casas para alugar, por temporada.

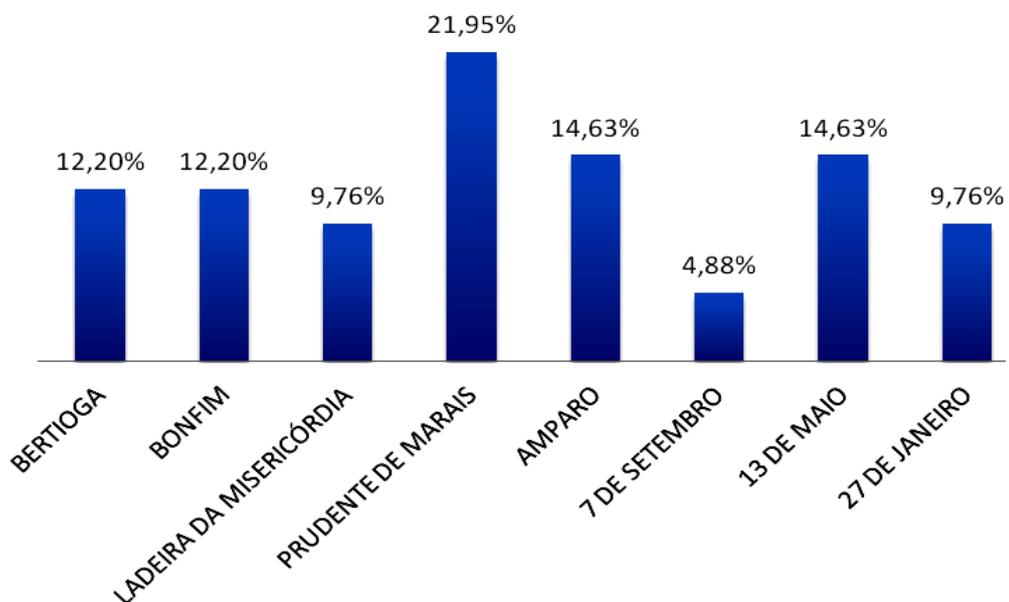
Figura 25 - Localização das casas de aluguel sazonal



Fonte: O autor, 2016

As ruas marcadas no mapa são, na maioria das vezes, as ruas mais procuradas pelos foliões para alugar as casas, dada sua utilidade de Camarote privilegiado, uma vez que coincidem com o fluxo intenso de pessoas e com o desfiles das agremiações. Cada endereço corresponde a um ponto desse sistema e a uma característica exclusiva que pode potencializar o grau de satisfação frente à utilidade, sendo esta, o contentamento de uma pessoa ou o acréscimo de prazer atribuído a este contentamento (Gráfico 04)

Gráfico 4 - SHO – localização das casas segundo as ruas



Fonte: O autor, 2016.

Sobre utilidade no território, Conan (2012) afirma que os sistemas de interesse criados pelos grupos, definem a unidade de medida das utilidades. Esses sistemas de interesses são o sentido da organização e do posicionamento do objeto como necessidade para os usuários, que imprimem tensões diferentes para o comportamento da dinâmica do mercado imobiliário de aluguel temporário. Para Baudrillard (1995), a partir de um ordenamento no mercado, o objeto toma o seu status de utensílio e valor de uso. Nesse caso, as escolhas estão ligadas tanto a questões materiais como - localização, oferta de serviços, condição física da edificação - ou ainda ancorados nos valores imateriais - patrimônio histórico, Carnaval, paisagem, entre outros.

São elementos de composições diferentes que atraem de acordo com a utilidade para o qual a mercadoria utensílio vai se destinar.

Quando fala-se em utilidade, é importante mencionar que ela não significa nenhuma qualidade intrínseca às coisas que chamamos de úteis. (JEVONS, 1983.) Apenas expressam a relação delas com as aspirações humanas – seus desejos e suas necessidades. Logo,

Jamais podemos, portanto, dizer que determinados objetos têm utilidade e outros não. (JEVONS, 1983. Pag. 50)

Isso depende do grau de interesse e das satisfações de quem vai consumir a mercadoria. Um inquilino pode preferir alugar determinada casa menor do que o desejado, porque a localização é privilegiada. Noutro viés, outro inquilino pode não querer alugar a mesma casa por considerá-la muito pequena para atender os seus desejos e satisfações, então a casa teria para um e para o outro, grau de utilidades diferentes. No primeiro caso, a localização privilegiada foi a ordenadora da escolha.

O fato de os bens que compõem as “cestas de consumo”²⁶ – as escolhas – dos alugueis no SHO nesse período, serem diferenciados, decorrentes de situações peculiares, caracteriza uma situação de monopólio ou sistema de concorrência monopolista. (LEFTWICH, 1979, apud LACERDA 2010). Então, pode-se considerar que as características próprias das mercadorias fazem delas únicas. A análise de Abramo (2001) nos ajuda a compreender melhor a representação das motivações das escolhas.

[...] um indivíduo poderia escolher entre um conjunto de combinações de bens que lhe propiciem um certo nível de satisfação. A teoria do consumidor denomina cada uma dessas combinações de “cestas de consumo”. (ABRAMO, 2001. Pag. 22)

Alugar uma casa no período de Carnaval ao lado da sede do bloco O Homem da Meia Noite, significa uma especificidade única para quem vai consumir e, conseqüentemente, oportunidade para quem esteja ofertando, ato que configura a renda de monopólio a qual Marx (1980) interpretou como dádiva da natureza, no

²⁶ ABRAMO, 2001. Pag. 22

caso do aluguel sazonal pode estar ligada a uma localização mais agradável e quase exclusiva. No trânsito da concorrência monopolista, Ribeiro afirma que:

As escolhas dos consumidores constituem um dos fundamentos essenciais do modelo de concorrência monopolista. Porém, o consumo não é uma prática puramente material, mas sim, uma atividade que possui manipulação de sentidos diversos. (RIBEIRO 1997, p 68).

Outro exemplo prático desse poder de exclusividade pode ser as casas na Rua do Bonfim, que possuem o privilégio da contemplação do Carnaval e dos desfiles dos blocos no melhor trecho do Sítio Histórico de Olinda.

A casa - mercadoria ofertada no período do Carnaval reunido de suas singularidades (*status* e especificidades), tem um significado diferente se lançado ao mercado em outro período principalmente quando consideramos que o Carnaval é o que atrai a demanda e não a casa – mercadoria por si só.

É a utilidade iluminada pelo pensamento dos economistas Neoclássicos e mais tarde revisitada por Jean Baudrillard, que determina como essa mercadoria será vista e a partir de quais critérios serão escolhidos.

Foi diagnosticado que em 100% dos casos o que motiva a vinda dos inquilinos ao SHO nesse período, logicamente, é o Carnaval, mas não é apenas a festa que define a opção por este ou aquele aluguel. No garimpo para definir as casas que serão ocupadas é importante estudar as relações, os anúncios e as propostas, avaliando quais opções permitem a melhor acomodação adaptada às necessidades dos grupos ou dos organizadores desses grupos. Não menos importante é a necessidade de considerar que, em todos os casos de entrevistas, as casas foram ocupadas na maioria das vezes por grupos, de entre cinco e quarenta pessoas. Sendo assim, no processo de escolha da melhor mercadoria a ser consumida, precisa provavelmente levar em conta o equilíbrio dos desejos de parte dessa turma. Existe sempre um líder que responde pelas questões formais durante a ocupação nas casas, e, provavelmente este também é o que detém o poder da escolha. Mas a aceitação de uma vaga na partilha do pagamento do aluguel deve garantir a cada integrantes do grupo a possibilidade de opinar na escolha desta ou daquela mercadoria de consumo.

A aparência do MAS – SHO reforça a ideia de que é importante compreender as relações entre os atributos da mercadoria e os desejos dos consumidores como forma de possibilitar as negociações. O resultado dessa articulação poderia insinuar a fidelização dos inquilinos, inclusive motivar a procura dos mesmos imóveis em outros anos. Para além disso, representaria o atendimento da lista de itens necessários para compor as cestas dos consumidores. Sendo assim, as mudanças que orbitam sobre a importância dos elementos que atendem as necessidades desses agentes imobiliários, na medida em que, com isso, sua capacidade de atração dentro do mercado seja potencializada ou reduzida, constitui uma alternativa sutil de barganha para o locador. Segundo Harvey (2011) para que uma mercadoria se torne viável, alguém precisa querer necessitar ou desejar consumi-la e assim tornar sua viabilidade concreta. Caso contrário, o capital estaria estagnado.

“Se ninguém a quiser, então ela é inútil e sem valor. Mas aqueles que necessitam, querem ou desejam a mercadoria, também precisam ter o dinheiro para adquiri-la. Se ninguém se der ao luxo de adquiri-la então não há venda”, (HARVEY, 2011. Pag. 91)

Harvey aponta para a questão de produção, do lucro e da venda de mercadoria. Para o caso MAS – SHO, enfatiza-se, nesse paralelo, a mercadoria de reprodução, renda – já que não há produção – e aluguel, que pode ser considerado para o aspecto da relação econômica do mercado como venda já que acontece apenas uma vez.

A sazonalidade é um campo de possibilidades aberto com tempo limitado para fechar e a via de mão dupla – as relações de mercado definidas pela articulação entre oferta e demanda – consiste em atender a desejos individuais e/ou coletivos do grupo de inquilinos e no aumento da capacidade de rendimentos atribuído à mercadoria dos locadores, a partir das diversas qualidades que as mesmas possam proporcionar.

A simples mudança das características de um bem pode alterar sua importância econômica (JEVONS, 1983. Pag. 356). Quando se levar em conta o papel importante da localização para a determinação da utilidade dos objetos, em termos de acesso ao sistema espacial dos bens imobiliários, pode-se considerar que, se com o passar dos anos os blocos e troças mudassem o percurso dos seus

desfiles, deixando de passar em alguns pontos que hoje são valorizados por este motivo, tranquilamente os mesmos pontos passariam a ter seu valor simbólico reduzido, mesmo que a mercadoria permanecesse íntegro, quanto à parte física. Então é sensato concluir que as mercadorias que estejam sendo lançadas no mercado e consumidas não sejam as casas em si e sim as casas com o seu potencial de relação direta com o Carnaval e com o seu posicionamento dentro festa. Além disso, a utilidade e a formação dos preços bem como os motivos que impulsionam a procura dos inquilinos estariam condicionados a essa relação inerente ao mercado. Seria no fim o Carnaval, a mercadoria em circulação no mercado? As características das casas seriam meras simulações que ocupam o segundo plano no processo das escolhas? Nessa perspectiva, a utilidade atribuída às casas seria, nesse recorte temporal, nada mais do que a de um “camarote” da folia.

Como dito, percebe-se de forma clara que o uso atribuído às casas pelos inquilinos não se refere ao morar, contemplar o bucolismo do lugar, nem tão pouco subir e descer ladeiras de Olinda todos os dias. Esses agentes do MAS – SHO devem ser posicionados e compreendidos como foliões – fantasiados – no corpo e na alma. Para este momento da festa, não é estranho uma dormida em colchões amontoados, não ter hora pra acordar, nem preocupação com barulho de vizinho. Estranho seria supor comportamentos dessa natureza sendo projetados nos dias tradicionais do SHO. Enquanto estão ocupando as casas, estas denotam outra utilidade, outro significado, outra dimensão. É o momento de se integrar num conjunto.

Para o objeto, é a possibilidade de ultrapassar precisamente a sua “função” (principal) para uma função segunda, de se tornar elemento do jogo, de combinação, de calculo, em um sistema universal de signos. (BAUDRILLARD, 2015. Pag. 70)

Seguindo com as reflexões fulguradas por Baudrillard (2015), identifica-se que para todo objeto existem duas funções. Uma que é de ser utilizada, na totalização prática do mundo pelo indivíduo, o funcionamento do dia-a-dia, o que lhe é funcional. A segunda função é a de ser possuído, na totalização abstrata, realizada pelo indivíduo, sem a participação do mundo, seria a fantasia, o universo particular do indivíduo incidindo na transformação do objeto abstraído da sua função

principal. O mesmo sentido atribuído pelos inquilinos-foliões às casas alugadas que são abstraídas da sua função principal de moradia e passam a exercer uma segunda função simbólica produzida pelos próprios ocupantes temporários.

O aluguel das casas, adicionado pela necessidade da hospedagem, pode estar relacionado com um conceito cunhado pelo prestigiado filósofo político americano Michael Sandel²⁷, que o mesmo define por “Camarotização”²⁸ (Elpaís, 2016). Sobre a temática, julgar-se que foi, nos últimos cinco anos, prática comum de empresas do segmento de bebidas alugarem mansões do Sítio Histórico para transformá-las em camarotes ofertados com shows com artistas renomados, *lounges* climatizados, espaços para alimentação, segurança e a oferta de todos os serviços *all inclusive* (embutidos nos preços pagos pelos ingressos diariamente nos cinco dias) (Figuras 26 e 27).

Existia um trabalho, por parte da mídia, muito forte para transformar essas casas em mercadorias de valor diferencial nesse mercado. O objetivo sempre foi conseguir atrair o maior número de público, garantindo a superlotação dos espaços dessas grandes casas em todos os cinco dias de festa.

“*Se você acha que viu tudo... Você não viu nada!*” Esse foi o *slogan* para atrair público para uma casa-camarote organizada por uma das maiores empresas de bebidas do Brasil. Completava a chamada com a frase “A melhor (casa) do Carnaval de Olinda” (Figura 28).

²⁷ Michael J. Sandel é professor da Universidade de Harvard, onde leciona filosofia política desde 1980.

²⁸ O termo está associado à ideia de segregação, vista pelo autor na separação entre mais e menos abastados em estádios e outros espaços de eventos, mas também em diferentes lugares na sociedade. No caso brasileiro, pesquisadores destacam casos exemplares como as áreas especialmente reservadas para os chamados VIPs em boates, arenas esportivas, shows ou no carnaval. E associam o fenômeno a recentes tensões geradas pelo acesso de camadas mais populares a shoppings, bairros nobres e até mesmo a algumas praias.

Figura 26 - Anúncio Mansão do Bonfim



Fonte: JC online acessado em 01/2015

Figura 27 - Perspectiva Mansão Brahma



Fonte: Publicidade/Olinda 01/2014

Figura 28 - Anúncio Casa da Skol



Fonte: JC Online acessado em 02/2014

No ano de 2015, o prefeito de Olinda em exercício, vetou o projeto de lei, que permitiria a instalação de camarotes privados em algumas áreas do Sítio Histórico e em outras vias próximas da cidade durante o Carnaval. A solicitação para o veto da lei partiu do povo e teve apelo do povo e foi apoiada por parte dos membros da Câmara de Vereadores e membros da SODECA - Sociedade Olindense de Defesa da Cidade Alta, do CCLF - Centro de Cultura Luiz Freire e do coletivo Modifique, todas as entidades atuantes em defesa das discussões democráticas para o bem-estar da Cidade Alta.

Os organizadores desses eventos migraram, obrigatoriamente, do miolo central do SHO e, no ano seguinte, os camarotes foram montados em espaços na periferia dos limites da festa, nos arredores das colinas, no mesmo caminho de acesso dos foliões às ladeiras. Esses espaços foram escolhidos para absorver a mesma capacidade de público das mansões do interior do perímetro de tombamento. Para isso, foi necessário investir mais em infraestrutura. Mesmo distante do foco do Carnaval tradicional, os eventos, a exemplo do demonstrado na figura 29, se estruturam nas proximidades de equipamentos históricos,

considerados, inclusive, na produção de perspectivas esquemáticas para facilitar o entendimento do público, como um anúncio.

Figura 29 - Perspectiva proposta de Camarote – Mansão do Bonfim



Fonte: <http://www.penocarnaval.com.br/noticia/mansao-do-bonfim> 02/2016

Atualmente, a composição desses espaços demanda uma estrutura que contempla: a montagem de palco, som, luz, bares, banheiros químicos, tratamento de jardins, pintura das fachadas, criação de pisos, tendas, tapumes, melhoria dos acessos e sinalização. Além disso, contam com uma agenda de apresentação com artistas de renome nacional. Embora esses camarotes não proporcionem a chance de estar na varanda contemplando a passagem dos blocos nas ladeiras da Cidade Alta, ainda sim, continuam sendo sinal de sucesso e sua ocupação é vista como otimista, pelos organizadores.

Os atributos dos anúncios são *slogan* do evento, desenvolvidos com um design arrojado e com grafismos que atraiam pelas chamadas. Mansões e Casarões são lugares de ocupação das classes mais abastadas. Desse detalhe, aparentemente minúsculo, surgem os interesses do público para o qual os espaços foram intencionalmente criados. Além disso, toda a estrutura física das casas era modificada para potencializar a capacidade de acomodação desse público, da forma aprazível e confortável.

A proibição do uso dessas mansões para fins de casa-camarote resvalou no “encalhe” dessas casas no período da festa. Os imóveis que durante o Carnaval costumavam acomodar um grande número de pessoas por dia, passaram a ficar

vazias a partir do ano de 2015, sem uso e sem inquilinos dispostos a pagar os altos preços cobrados pelos espaços tão grandes (Figura 30).

Figura 30 - Casas Maiores “Encalhadas”

The screenshot shows the LeiaJá website interface. At the top, there is a navigation bar with categories like 'Último Segundo', 'Brasil Econômico', 'Esporte', 'Gente', 'Delas', 'iGay', 'Deles', 'Entretenimento', 'Carros', 'Mais sites', 'Serviços', and 'iG Mail'. Below this is a secondary navigation bar with 'NOTÍCIA', 'POLÍTICA', 'CARREIRAS', 'ESPORTES', 'ENTRETENIMENTO', and 'TECNOLOGIA'. A prominent banner for 'VESTIBULAR INSCRIÇÕES ABERTAS 2017' is visible, along with a 'UNAMA' logo. The main content area features a large 'Carnaval 2016' graphic and a navigation menu with 'CIDADE', 'IMAGENS', 'VÍDEOS', 'AGENDA', 'SERVIÇOS', and 'CONTATO'. The article title is 'Proibição de camarotes deixa casas maiores 'encalhadas' em Olinda', categorized under 'Economia'. The article text states that owners of large houses, used for private parties, cannot rent them out as usual. The article is by Jorge Cosme, dated 05/01/2016, and includes social media sharing buttons for Facebook, Twitter, and Google+.

Fonte: <http://www.carnaval.leiaja.com/carnaval/2016/01/05/>

A oferta de eventos fechados dentro do território do tradicional Carnaval de rua pode ser reflexo de uma demanda criada, idealizada para contemplar as aspirações fragmentadoras de uma elite, que, historicamente, vêm se arrastando por séculos dentro da nossa sociedade, além de representar símbolo de *status*, poder e prestígio social. Por outro lado, se há um movimento que *camarotiza* os lugares, também há a *pipocação*. No Carnaval, quando você está fora do cordão, das casas alugadas ou dos camarotes, você está 'na pipoca'.

No Brasil pós-Lula, as pessoas das camadas mais populares estão acessando o que antes era exclusivo aos brancos de elite. Isso faz com que o racismo e a discriminação saiam do armário. Por outro lado, a camarotização é também um fenômeno de todas as classes. O cara mais rico de uma comunidade quer camarote também. Afinal, o modelo hegemônico de distinção é perverso, se espalha. As companhias aéreas brasileiras, que nos últimos anos só tinham a classe econômica, agora voltam a ter assentos 'diferenciados', mais caros e com mais espaço. O conforto, na verdade, é apenas uma desculpa para agradar o passageiro rico que não quer ter o desprazer de sentar ao lado de sua empregada doméstica. É uma

forma sutil de segregação. (PINHEIRO-MACHADO, Rosana. brasil.elpais.com)²⁹

Certamente as peculiaridades identificadas nessa seção nos faz entender que o MAS – SHO é importante para esclarecer alguns pontos importantes que se relacionam com as dinâmicas sociais, econômicas e espaciais desse Sítio. Na continuidade das reflexões sobre este mercado, discutiremos as noções de valor aplicadas nas transações do aluguel. Além disso, buscaremos identificar e entender os elementos que compõem a formação dos preços dos alugueis temporários.

²⁹ brasil.elpais.com – Entrevista com Rosana Pinheiro-Machado, antropóloga e professora da Universidade de Oxford, brasil.elpais.com/brasil/2015/01/17/politica/1421520137_687513.html (18/01/2015) Acessado em 22/11/15

4 VALOR, PREÇO E FANTASIAS DO MERCADO DE ALUGUEL SAZONAL.

*“Ao ressoarem os clarins da folia
 Esqueçam os problemas da vida
 O trem, o dinheiro e
 A bronca do patrão
 Não pensem em suas marmitas
 E no alto preço do feijão
 Joguem fora a roupa do dia-a-dia
 E tomem banhos no chuveiro da ilusão”*
 Walter De Oliveira
 (Samba-Enredo GRES Beija-Flor de Nilópolis, 1979)

Para entender melhor as relações que orientam a formação dos preços e a estruturação do mercado sazonal de aluguel no SHO, é necessário “esquecer os problemas da vida e jogar fora a roupa do dia-a-dia”, descolando-se de um movimento tradicional e se vestindo da fantasia do Carnaval. O capítulo intitulado Valor, preço e fantasias do mercado de aluguel sazonal, subdivide-se em três partes. No primeiro momento apresentar-se-á uma reflexão acerca dos conceitos de valor, considerando fatores econômicos simbólicos e não simbólicos materializados conforme o grau de utilidade gerado pelos desejos e necessidades dos agentes imobiliários. Na segunda parte será apresentado um esquema para auxiliar na compreensão da construção do valor de um bem. A terceira parte consiste na ideia de que o Carnaval é o signo orientador da formação dos preços cobrados no MAS – SHO e, para justificar a hipótese, sugere-se apreender os resultados de uma simulação que considera o comportamento da renda gerada por uma mesma mercadoria, lançada ao mercado, de formas diferentes.

4.1 O econômico e o não econômico vão ao mercado

Deixar a Cidade Alta no período de Momo é alternativa comum de muitos moradores que optam passar esse momento na casa de parentes, em outra cidade, ou veranejar na praia ou no campo ou, até mesmo, viajar para um lugar onde existe a tranquilidade não encontrada em Olinda nessa época. A aceção dessas escolhas permite-nos pensar que podem estar motivados pelo cansaço de viver a festa (na

festa), pelo desconforto da convivência indireta com um público de massa, que vive entre a passividade e a espontaneidade selvagem, mas sempre como uma *energia potencial* (BAUDRILLARD, 1985) e que não se identifica com o SHO. Sendo assim, esse público acaba por desrespeitar as regras de convivência dos dias comuns. Consequentemente, muitos locadores escolhem se recolher de seus lares, e se ausentar do SHO, passando o Carnaval fora de suas casas, por enxergarem, nesse emaranhado de informações, a oportunidade de aferir ganhos imobiliários durante o período festivo.

Ademais é importante notar que o movimento que repele parte dos moradores tradicionais para fora do SHO é o mesmo que atrai outros tantos moradores temporários para ocupar as casas que ficariam fechadas, e, se estão andando em sentidos opostos, os interesses também devem ser orientados por esses mesmos sentidos. Considerando esse aspecto, começamos a compreender que as relações entre o homem e o bem imobiliário ultrapassam o campo da análise econômica (LACERDA, 2006).

Desse modo, se um objeto, a partir de um ordenamento no mercado, assume o *status* de utensílio, no sentido em que esse objeto seria, antes de qualquer outra coisa, função das necessidades e desejos humanos, ele passa a ser significado na relação econômica do homem com o ambiente circundante. (BAUDRILLARD, 2014) e se ancora no campo das significações.

As significações não se esgotam nas referências a elementos 'racionalis' ou 'reais'. Elas são geradas por criação e, ao mesmo tempo, instituídas por meio de um coletivo impessoal e anônimo. (LACERDA, 2006. Pag. 3)

Como ser objetivo diante de uma realidade que envolve tantos aspectos subjetivos quando se trata da interpretação do funcionamento do mercado imobiliário em questão? É importante notar que o resultado desses questionamentos deriva da relação entre os fatores econômicos e não econômicos. Assim é necessário considerar os aspectos da materialidade e da imaterialidade na lógica de comercialização das mercadorias.

O segredo das mercadorias de consumo do aluguel sazonal está ancorado exatamente no oculto das características sociais do produto e no modo em como cada agente imobiliário enxerga e se apropria dele. Esses predicados aparecem

manifestados de forma material – sólida – perceptível aos olhos e fazendo parte da estrutura do próprio objeto. Deste modo, entende-se que uma relação social formada entre os homens adota as feições simuladas de uma relação entre as coisas. Significa dizer que, no período sazonal, as mercadorias estão relacionadas com a festa do Carnaval que, por sua vez, se relaciona com o ambiente do Sítio Histórico e espelham esse sentido de relação na forma de como os agentes do mercado se relacionam. Conseqüentemente tem um efeito direto no mercado. O fator econômico acaba por representar o fruto das ações de todos esses elementos conectados e incorporados desses sentidos não econômicos.

Nunca se consome o objeto em si (no seu valor de uso) – os objetos (no sentido lato) manipulam-se sempre como signos que distinguem o indivíduo, quer filiando-o no próprio grupo tomado como referência ideal quer demarcando-o do respectivo grupo por referência a um grupo de estatuto superior. (BAUDRILLARD 2014, Pag. 66)

Se é no campo da materialidade que ocorre o MAS – SHO, de fato, as relações e as transformações econômicas (as linguagens extraídas desse processo) convertem o objeto transacionado (as casas) em mercadoria de valor pessoal, subjetivo, sendo este valor orientado pelos sentidos que representam a oferta ou a demanda. Neste instante, os bens materiais transformados em capital simbólico, passam a representar a fonte principal da renda.

Na medida em que o valor simbólico do produto se torna a fonte principal de lucro, a criação de valor se desloca para um campo a que os progressos de produtividade podem continuar sem efeito sensível sobre o nível dos preços. O capital fixo imaterial compreende agora a sua notoriedade, seu prestígio, constitutivos de um capital simbólico. (GORZ, 2003, p. 48)

Esboçando um paralelo das reflexões de Baudrillard (2014) sobre a sociedade de consumo, identificou-se que o objeto, a exemplo da casa, não é consumido, em sua feição matéria, pela utilidade que está fornecendo ao consumidor. Para ele, a noção de necessidade, substituída aqui pelo termo desejo, suporta o juízo de consumo articulado na ideia de satisfação. Entretanto, já que o desejo é deslizante e o homem nunca estará satisfeito, a história se repete indefinidamente. Observando-se mais de perto esse tema, vemos que:

O capital imaterial é utilizado num plano inteiramente diferente: ele funciona como um meio de produzir consumidores. Dizendo de outro modo, funciona para produzir desejos e vontades de imagens de si e dos estilos de vida que, adorados e interiorizados pelos indivíduos, transformam-nos nessa nova espécie de consumidores que “não necessitam daquilo que desejam, e não desejam aquilo que necessitam. (GORZ, 2003, p. 48)

Para Baudrillard, o consumo não representa uma prática puramente material, mas orientado pela atividade de manipulação sistêmica de signo. Deste modo possui um sentido. Fundada em sua exterioridade, o objeto perde a finalidade objetiva e a respectiva função, tornando-se o termo de uma combinatória muito mais vasta de conjuntos de objetos, em que o seu valor é de relação. (BAUDRILLARD, 2014. Pag. 146). Fato esse, identificado facilmente quando se aplica o conteúdo da afirmativa do autor, ao funcionamento do mercado em questão. Ao serem lançadas ao mercado sazonal, as casas perdem a sua “finalidade objetiva” de moradia e a sua “respectiva função” de produto do ambiente cotidiano. Completa-se este argumento com a reflexão da Lacerda (2006) sobre as formas subjetivas presentes no mercado imobiliário:

O mercado incorpora elementos não-econômicos ao processo de definição desta forma subjetiva de valor, que é contaminada pela demanda final e pela oferta. Pela demanda final, porque o valor constitui uma combinação de interesses econômicos e não-econômicos. Pela oferta, porque a lógica de valorização dos promotores imobiliários é, em grande parte, uma lógica de comercialização e não de produção. (LACERDA, 2006. Pag. 6)

Assim, concluindo este tópico, avalia-se que as relações econômicas e não econômicas do mercado estão presentes tanto na representação da mercadoria para o espaço de consumo, apreendida de vários sentidos, quanto nas relações entre os agentes imobiliários, dotados de interesses e desejos distintos.

4.2 Esquema para compreender a construção de valor de um bem

No intuito de explicar o processo de construção do valor de um bem e suas classificações quanto a “*valor de uso*” e “*valor de troca*”, e alçando a categoria da “*utilidade*” ao posto principal da estrutura, aplicam-se no esquema as variantes encontradas no bojo do funcionamento do MAS – SHO. Antes de tudo, justifica-se que os termos “*utilidade*” e “*valor*” foram amplamente discutidos pelos economistas

neoclássicos Stanley Jevons (1876) e Carl Menger (1871), respectivamente, escolhidos como inspiração para refletir nessas temáticas. Completam-se a essas visões, algumas abordagens feitas por Baudrillard, referencial teórico principal desta pesquisa.

A teoria da utilidade foi o centro dos estudos para muitos autores de Economia Política. Contudo, Jevons foi o que detalhadamente mais a enfatizou. Para o autor a utilidade é definida pela capacidade que têm as coisas de poder servir ao homem, de qualquer que seja a maneira. Segundo ele:

Tudo o que é capaz de gerar prazer e evitar sofrimento [...] deve-se considerar que tudo aquilo que um indivíduo deseja e trabalha para obter tem utilidade para ele. (JEVONS, 1876. Pag 48)

Porém, é sensato afirmar que, apesar de a utilidade ser a qualidade das coisas, não é uma qualidade inerente, portanto não podemos dizer que tal objeto ou mercadoria tem utilidade ou não. Essa definição se completa quando está conectada com as relações dos consumidores.

Na compreensão do autor, a utilidade poderia ser medida a partir do grau de interesse gerado pelos consumidores. Na prática, pode-se afirmar que se no período de Carnaval alguém se retira do SHO (por quaisquer que sejam os motivos) e, ao invés de deixar a casa fechada, esse alguém resolver ofertá-la no MAS, a utilidade desse bem imóvel (moradia principal) passa a ser secundária frente à situação criada. Se considerarmos outro alguém que resolveu alugar a casa ofertada, para passar o período de Carnaval, notadamente que para este, a utilidade do mesmo imóvel torna-se principal. Concluindo, adverte-se que para o mesmo objeto ou mercadoria pode-se obter graus diferentes de utilidade a partir da importância e do nível de satisfação gerado pela aquisição desta mercadoria.

Amparando-se na noção de Valor definida por Menger (1871), pode-se dizer que é a importância que determinados bens concretos – ou qualidades concretas dos bens – adquirem para nós pelo fato de estarmos conscientes de que só poderemos atender às nossas necessidades na medida em que dispusermos deles. Está objetivamente fundada na relação com as nossas necessidades, mas não nos próprios bens. Mais a frente e não menos importante para ser considerado nessa

abordagem, Menger (1983) desdobra os conceitos de Valor de uso e Valor de Troca. Pontuando a definição de valor de uso, o autor sugere que:

Por conseguinte, valor de uso é a importância que para nós têm determinados bens pelo fato de nos assegurarem de maneira direta o atendimento de necessidades, com a condição de que, não dispondo desses bens, não estaria garantido o atendimento das referidas necessidades. (MENGER, 1983. Pag. 355)

Sobre valor de troca, afirma:

[...] é a importância que têm, para nós, determinado bens pelo fato de a posse dos mesmos, nos assegurar a mesma coisa, em condições iguais, porém de maneiras diferentes. (MENGER, 1983. Pag. 355)

Traçando um paralelo e permitindo uma análise das relações desses conceitos, aplicados à compressão do funcionamento do MAS – SHO, chega-se a conclusão de que a noção de *utilidade* é determinante para a apreensão do *valor* das coisas e pode ser substituída pelo termo *produção de valor* (BAUDRILLARD, 2014. Pag.40), dada as definições tão aproximadas.

No esquema apresentado (Figura 31), observa-se que a demanda, representada pelos inquilinos, busca contemplar seus desejos ao alugar as casas no período sazonal, a partir da composição de suas escolhas de definições arbitrárias, a fim de viver seu tempo “improdutivo” de lazer.

Figura 31 - Esquema Construção do valor de um bem

ESQUEMA PARA COMPREENDER A CONSTRUÇÃO DO VALOR DE UM BEM



Fonte: O autor

Nesse contexto, para a utilidade sugerida por essa demanda, a casa passa a ter valor de uso, entendendo que a consideração das necessidades de consumo irá garantir ao inquilino temporário a satisfação dos seus desejos. Essa mesma casa passa a ter valor de troca, quando considerado o agente da oferta. Significa dizer que o locador por possuir um produto de pouco interesse pessoal (para aquele

momento específico) e com grande potencial de circulação para o mercado, transfere seu grau de utilidade para aferir seus ganhos com a renda deste aluguel. Daí e relação entre oferta e demanda e o ponto que pode orientar a conformação dos preços.

Sobre a formação dos preços, Jean Baptist Say (1986) afirma que cada produto é procurado por uma quantidade de demanda e esta quantidade pode se modificar para mais ou para menos, a partir da prática dos preços.

Daí nasce para cada produto, determinada quantidade procurada e demandada em cada lugar, quantidade esta que se modifica pelo preço a que o produto pode ser fornecido. [...] tanto mais recuará na classificação feita pelos consumidores, preferindo-se todos os produtos capazes de propiciar, pelo mesmo preço, uma satisfação maior. (SAY, 1986. Livro 2 Pag. 271).

Retomada da discussão sobre concorrência e monopólio, é importante ressaltar que Walras (1983), estudioso da economia, ao conceituar riqueza social em sua obra datada de 1839, estabeleceu sua teoria sobre o valor dos bens e os preços destes. Afirma em colocação precisa que o conjunto das coisas raras, úteis, limitadas em quantidades, tem valor (valor agregado) e que a utilidade não basta para dar preço às coisas é preciso, ainda, considerar a coisa rara. Uma lei básica de mercado considera que o que confere valor a qualquer mercadoria é a escassez do produto. E, um lugar, um espaço geográfico é por definição um recurso escasso, que só pode ser experimentado, visto e apreciado naquela situação (MONTEIRO, C. M. G., 2012 In. LACERDA, N e ZANCHETI, S.M. Orgs). No período de Carnaval em Olinda, na corrida concorrencial, entre ofertas diferentes, qualquer caso particular (raridade e escassez) pode concorrer para a diversidade de valor e formação de preços de monopólio.

4.3 O preço da imaterialidade materializada

No processo de produção deste trabalho, foi necessário criar estratégias específicas e rápidas para atender a escassez de informação, por vezes restritas, incertas ou inacessíveis. Depois da espacialização das casas em mapa e da dificuldade encontrada para acessar os imóveis, verificou-se o quanto era precário

calcular os preços por metro quadrado cobrado no mercado de aluguel sazonal. No segundo momento, analisando os anúncios das *clipagens*, percebeu-se que a formação dos preços não estava pautada unicamente na relação de preço/m², tão comum nos estudos sobre mercado imobiliário. Os dados mostraram que nos episódios onde a medida da área das casas era muito aproximada, os preços pedidos pelo aluguel eram muito diferentes.

Considerando esses resultados introdutórios, mas não prematuros, foi possível através dos atributos descritos nos anúncios, criar outras possibilidades de análises para estudar os preços praticados. No momento em que transcrevíamos os áudios colhidos nas entrevistas, percebemos que o elemento definidor dos preços está diretamente relacionado com a localização. É importante pontuar que não se pode desconsiderar a influência das situações do próprio mercado e da saúde econômica do país como balizadores de numa composição empírica dos preços. Além disso, deve-se considerar, também, o volume da demanda anual, embora este não determine a efetivação das negociações. Coube então, pensar numa forma criativa de analisar essa seção de fundamental importância para a compreensão do MAS – SHO.

Quando se fala no preço da imaterialidade materializada, são retomadas questões já discutidas durante o percurso desse trabalho. O momento é oportuno para refletir sobre o preço cobrado pelas casas / mercadorias, sobre como esses preços são formados e também como se relacionam com as questões materiais e imateriais desse Sítio Histórico durante o período de Carnaval.

Sabe-se, de início, que preço não é valor. Essa diferença precisa ser discutida principalmente quando se trata de um mercado com tantos fatores simbólicos atuando. Objetivamente, *preço* é a unidade monetária atribuída a uma mercadoria no momento da relação de mercado. Está relacionado com a quantidade de valor que tem o bem e pode ser interpretado de duas formas: a primeira versa sobre o *preço natural* que é a representação dos seus conceitos baseados nos custos de produção; a segunda está representada pelo *preço de mercado*, que é o resultado das relações entre oferta e procura agregado dos fatores imateriais que orbitam no campo do valor. Na conceituação de Marx (2001, Vol.1 Pag. 92), preço é a denominação monetária do trabalho objetivado na mercadoria. Para parte significativa dos Neoclássicos, a teoria subjetiva do valor é quem determina os preços frente às utilidades proporcionadas pelas mercadorias de consumo.

A partir da definição dos preços, pode-se considerar que ela pode ser maior ou menor se levarmos em conta a utilidade e o valor para compor e ordenar a sua formação. Mas, como considerar o preço de algo que é intangível? Quanto custa o meu desejo? Qual o preço das minhas escolhas? O que está sendo precificado é a utilidade ou a mercadoria?

Para responder a essas questões, sugerem-se aqui reflexões sobre uma das diferentes possibilidades de circulação de uma mercadoria, no caso, as casas postas ao aluguel sazonal. Para ilustrar a apresentação, selecionamos um anúncio como exemplo típico e corriqueiro, dos que circulam pelos *sites* de busca, com o intuito de mostrar como uma mesma casa/mercadoria pode ter o preço do aluguel praticado de formas tão distintas, a partir da sua utilidade sazonal (utilidade de Carnaval). Aborda-se aqui a oportunidade dessa mercadoria aferir grandes rendas no momento do Carnaval, por parte dos locadores, entendendo esse momento como período de fertilidade³⁰ do mercado e traçando um paralelo com os preços praticados no mercado de aluguel tradicional.

A proposta de criar as simulações a partir dos dados obtidos sobre os preços justifica-se pela possibilidade de avaliar os possíveis reflexos cintilados pela oportunidade do aluguel sazonal nesse Sítio Histórico. Serviu também para fortalecer a hipótese de que as mercadorias nessa localidade são dotadas de um valor particular, que, articulados aos desejos humanos, tem a capacidade de sugerir aumento nos preços cobrados pelos alugueis das mercadorias, sejam eles manifestados no recorte tradicional ou sazonal.

O termo *Mercadoria de Circulação graus 1, 2 e 3*, será utilizado para justificar o nível de *oportunidade* (capacidade de gerar renda) e de *fertilidade* (capacidade de circulação dessa mercadoria) dentro do mercado sazonal. Para análise dessas relações de oportunidade/fertilidade e MAS – SHO, contrapondo-se ao mercado de aluguel tradicional, apresentam-se três simulações distintas:

- *Mercadoria de Circulação grau 1* – Com os resultados gerados da tabela e do gráfico que correspondem a esse grau de circulação, pretende-se criar uma estimativa comparada do preço médio mensal cobrado pelos alugueis

³⁰ MARSHALL, 1985. Pag. 139

tradicionais na cidade de Olinda, e do preço médio mensal cobrado pelos alugueis tradicionais no SHO, bairro do Carmo.

- *Mercadoria de Circulação grau 2* – Com a segunda simulação, objetiva-se criar uma estimativa comparada do preço médio mensal cobrado pelos alugueis tradicionais na cidade de Olinda, e do preço médio mensal cobrado pelos alugueis tradicionais no SHO, bairro do Carmo, sendo agora acrescido da condição da saída do inquilino tradicional no período de Carnaval para a entrada de outro inquilino, sendo este temporário.
- *Mercadoria de Circulação grau 3* – No terceiro caso, almeja-se criar uma estimativa comparada do preço médio mensal cobrado pelos alugueis tradicionais na cidade de Olinda, e do preço médio mensal cobrado apenas pelos alugueis temporários no SHO, no bairro do Carmo,

Na oferta escolhida, acessada em dezembro de 2015 (Figura 32), tem uma série de elementos que sugerem um alto valor na sua circulação no período de Carnaval e fazem dessa mercadoria uma oportunidade tanto para o inquilino que desejar curtir o Carnaval – por estar numa boa localização dentro da festa, ter uma boa estrutura e acomodar um número razoável de pessoas – quanto para o locador que pretende obter uma boa renda justificada pelos atributos apresentados na sua oferta. A definição do imóvel para compor a simulação, foi feita de forma arbitrária, através de um anúncio *Clipado*. Serviu apenas como referência de área, localização (bairro do Carmo) e preço cobrado no período sazonal.

Figura 32 - Exemplo de Anúncio para simulação



CARNAVAL EM OLINDA - CASA CA Temporada

Carmo, Olinda-PE

➤ Área: 120,00 m² ➤ Preço: R\$ 25.000,00

➤ Ref: 145

Nome

Telefone E-mail

Ángelo Campello Consultor
(81) 3242-5440

Atualizado em: 01/12/2014

Por que anunciar em DESTAQUE?

Sobre o **Imóvel**

O MELHOR CAMAROTE DA RUA DO BONFIM, COM VISTA PRIVILEGIADA E EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, EM PLENO FOCO DO CARNAVAL DE OLINDA, CONSIDERADA A RUA MAIS VALORIZADA DO CARNAVAL DE OLINDA. CASA PARA ATÉ 20 PESSOAS, COM 3 QUARTOS, 3 BANHEIROS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, VAGA PARA 2 CARROS

Serviços para o **Seu Imóvel**

CONSTRUIR?
CICLO ENGENHARIA

Fonte: www.expoimovel.com/imovel/casas-alugar-locacao-carmo-olinda-pernambuco. 07/12/15

Para esta análise, os preços foram extraídos do site expoíndice - expoimovel.com³¹, canal específico da página, em novembro de 2015. Na ocasião, o cadastro virtual de imóveis contava com 123 (cento e vinte e três) endereços para alugar na cidade de Olinda e 28 (vinte e oito) no bairro do Carmo, no SHO. A estimativa dos números foi baseada nos dados dos imóveis cadastrados no sistema e mostrou que em Olinda, o preço médio por metro quadrado cobrado pelo aluguel tradicional era de R\$ 18,75 (dezoito reais e setenta e cinco centavos). Já para o bairro do Carmo esse número passou para R\$ 30,77 (trinta reais e setenta e sete centavos) o metro quadrado.

Se confrontarmos os dados do anúncio considerando as cifras encontradas para calcular o preço médio mensal cobrado pelo aluguel tradicional nas duas localidades, teremos que, em Olinda, esse preço equivale a R\$ 2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais) – corresponde ao $\text{preço}/\text{m}^2 \times \text{área do imóvel} = \text{R\$}18,75 \times 120\text{m}^2 = \text{R\$} 2.250,00$ – No Carmo, esse número sobe para R\$ 3.692,40 (três mil

³¹ Os preços de referência do aluguel do imóvel anunciado, do preço médio do aluguel no Bairro do Carmo e na cidade de Olinda, foram colhidos no site Expoimóveis.com, especializado em transações imobiliárias de compra e venda e aluguel, no dia 28/11/2015, sendo estes, usados apenas para simular a análise proveniente das novas dinâmicas do mercado imobiliário de aluguel no SHO.

seiscentos e noventa e dois reais e quarenta centavos) – corresponde ao $\text{preço/m}^2 \times \text{área do imóvel} = \text{R\$ } 30,77 \times 120\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.692,40$.

Seguindo a mesma linha de raciocínio das composições anteriores, se o preço cobrado pelo aluguel temporário (descrito no anúncio) é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), o preço, por m² do aluguel temporário, é, portanto R\$ 208,33/m²(duzentos e oito reais e trinta e três centavos) – corresponde, neste caso, ao $\text{preço cobrado pelo aluguel} / \text{área do imóvel} = \text{R\$ } 25.000,00 / 120\text{m}^2 = \text{R\$ } 208,33/\text{m}^2$.

Quando se analisa os resultados dos dados, frente às relações da mercadoria de circulação grau 1 (Tabela 05 e Gráfico 05), percebe-se uma diferença aproximada de 39%, da soma total anual para mais, do preço cobrado pelo aluguel tradicional no bairro do Carmo, na Cidade Alta em relação ao preço cobrado na cidade de Olinda. No Carmo, esse total é de R\$ 44.308,80 (quarenta e quatro mil trezentos e oito reais e oitenta centavos) e em Olinda é de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais).

Pode-se afirmar que as casas/mercadorias do Sítio histórico de Olinda, têm, no preço mais alto, a justificado do agregado valor subjetivo, que é traduzido em elitização social, *status de consumo*, gosto pelo antigo, cidade-patrimônio e também em aspectos culturais que fizeram de Olinda a primeira Capital Brasileira da Cultura³²

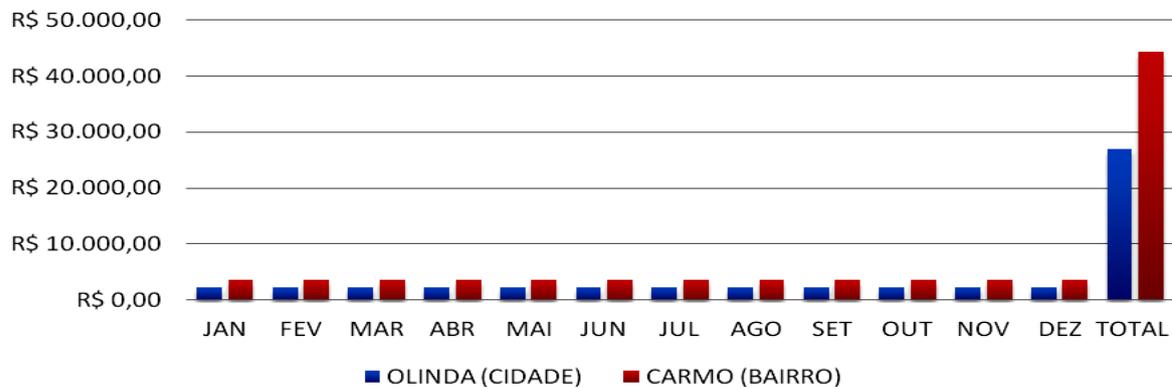
Tabela 5 - Mercadoria de Circulação Grau 1.
Estimativa dos preços de aluguel tradicional cobrados em Olinda e no Carmo

MESES	OLINDA (CIDADE)	CARMO (BAIRRO)
Jan	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Fev	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Mar	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Abr	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Mai	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Jun	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Jul	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Ago	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Set	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Out	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Nov	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Dez	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
TOTAL ANUAL	R\$ 27.000,00	R\$ 44.308,80

Fonte: O autor, 2016.

³² Título da matéria de capa da revista CONTINENTE DOCUMENTO número 42/2006

Gráfico 5 - Mercadoria de Circulação Grau 1.
Estimativa dos preços de aluguel tradicional cobrados em Olinda e no Carmo



Fonte: O autor, 2016.

No caso da Mercadoria de Circulação Grau 2, tem-se uma diferença aproximada de 59%, da soma total anual para mais, entre Olinda e Carmo. Para tanto, muito contribui o mês de fevereiro, quando o preço mensal do aluguel passa para R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)(Tabela 06). Isso decorre da presença das festas de Carnaval no SHO. Nesse período a demanda cresce, atraída pela comodidade de alugar casas por temporada para vivenciar os cinco dias das festividades de Momo da sua janela, motivo que impulsiona a alta dos preços(Gráfico 06).

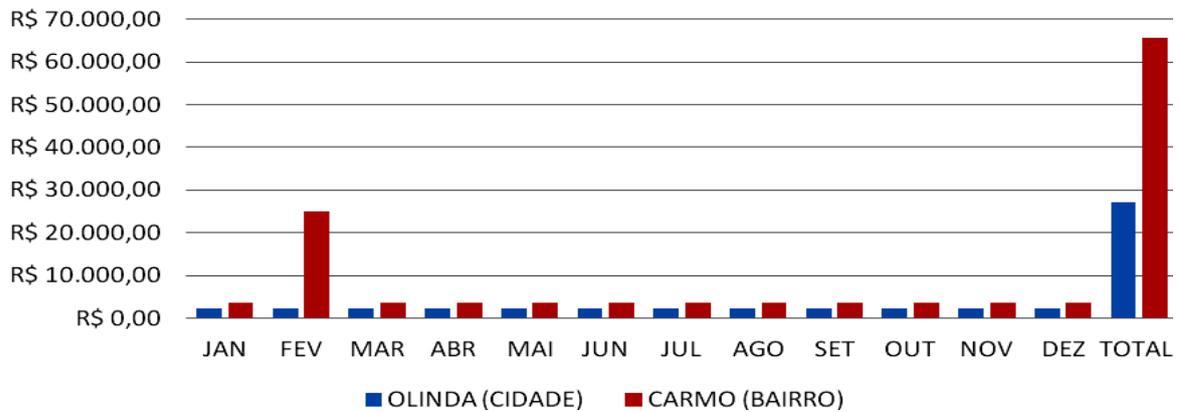
Tabela 6 - Mercadoria de Circulação Grau 2.
Estimativa dos preços de aluguel tradicional cobrados em Olinda e no Carmo, com aluguel temporário no período de Carnaval.

MESES	OLINDA (CIDADE)	CARMO (BAIRRO)
Jan	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Fev	R\$ 2.250,00	R\$ 25.000,00
Mar	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Abr	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Mai	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Jun	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Jul	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Ago	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Set	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Out	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Nov	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
Dez	R\$ 2.250,00	R\$ 3.692,40
TOTAL	R\$ 27.000,00	R\$ 65.616,40

Fonte: O autor, 2016.

Gráfico 6 - Mercadoria de Circulação Grau 2.

Estimativa dos preços de aluguel tradicional cobrados em Olinda e no Carmo, com aluguel temporário no período de Carnaval.



Fonte: O autor, 2016.

Foram encontrados durante a pesquisa alguns casos onde existiu a prática esporádica da saída do inquilino tradicional da casa no período de Carnaval, para acomodação de um morador temporário. Por esse motivo, julgou-se importante mapear esse tipo de transação, como possibilidade de análise dentro da proposta de simulação. A história oral e os relatos comprovam que a figura do locador, no ato da relação contratual com o inquilino do aluguel tradicional, entra em acordo formal para que, nos dias de Carnaval, o imóvel esteja desocupado para ser novamente lançado ao mercado, sendo nesse intervalo, mercadoria com alto valor agregado, como já mencionado. Não se trata de uma sublocação já que o operador da transação é o proprietário locador e não o inquilino. O uso permanecerá o mesmo – habitação – mas a utilidade acredita-se que não.

É nesse instante que a mercadoria – casa – começa a gerar seus frutos, ou seja, altas rendas imobiliárias. Portanto, o Carnaval é o motor dessa supervalorização temporária.

A questão não é o problema com a festa, mas o dinheiro que o aluguel pode me render. Tem IPTU, IPVA... Esse dinheiro no Carnaval pode vir em boa hora [...] Já passei alguns carnavais na minha casa e incomoda um pouco as pessoas pedindo para ir ao banheiro ou beber água[...] É a hora de fazer um dinheirinho bom para ajudar a pagar as contas do resto do ano.. (Informação Verbal)³³

³³ Entrevista produzida com a Sra. Gilma, corretora informal e locadora do MAS – SHO. 01/2015

Considerando a situação exposta pelos resultados da Circulação Grau 3, pode-se concluir que, nas colunas que correspondem ao Bairro do Carmo, existe um crescimento inversamente proporcional quanto à relação do aumento dos preços cobrados e os meses onde existiu locação. Entende-se que, para esta condição de circulação, a mercadoria casa tem seus preços aumentados em pelo menos 04 meses do ano (Tabela 07) – em fevereiro por ser, comumente, o mês do Carnaval e em outras três datas referentes à ciclos festivos (São João, Natal e ainda eventos musicais³⁴, feiras nacionais e internacionais³⁵, mostras de arte, etc.) e nos outros meses o imóvel pode ficar fechado ou permanecer na oferta do aluguel por temporada para qualquer tempo de estadia.

Tabela 7 - Mercadoria de Circulação Grau 3.
Estimativa dos preços de aluguel tradicional cobrados em Olinda e estimativa dos preços de aluguel temporário no Carmo, em alguns meses do ano.

MESES	OLINDA (CIDADE)	CARMO (BAIRRO)
Jan	R\$ 2.250,00	
Fev	R\$ 2.250,00	R\$ 25.000,00
Mar	R\$ 2.250,00	
Abr	R\$ 2.250,00	
Mai	R\$ 2.250,00	
Jun	R\$ 2.250,00	R\$ 15.000,00
Jul	R\$ 2.250,00	
Ago	R\$ 2.250,00	
Set	R\$ 2.250,00	R\$ 12.000,00
Out	R\$ 2.250,00	
Nov	R\$ 2.250,00	
Dez	R\$ 2.250,00	R\$ 15.000,00
TOTAL	R\$ 27.000,00	R\$ 67.000,00

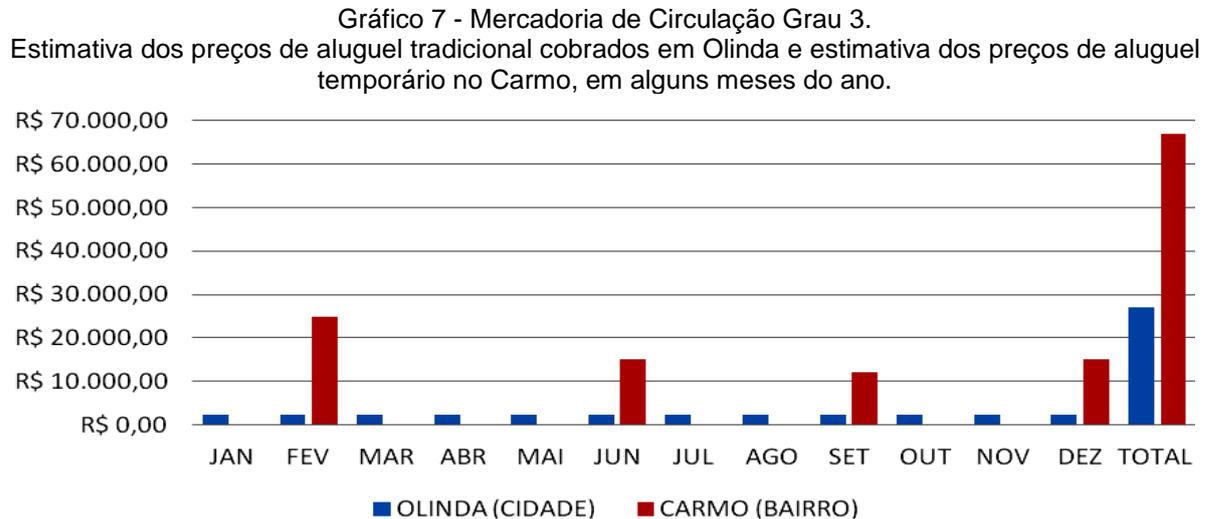
Fonte: O autor, 2016.

Comparando os eixos Olinda e Carmo, no acumulado total anual teremos um montante em reais de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) e R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais) respectivamente. Além disso, Olinda tem seus 12 (doze) meses ocupados enquanto que o eixo Carmo apenas 04 (quatro) meses, criando uma taxa de vacância (NADALIN, 2014. Pag. 19) imobiliária de seis meses não

³⁴ MIMO – Mostra Internacional de Música de Olinda. Cidade-mãe do MIMO, Olinda é celebrada por seu famoso carnaval de rua. Um dos principais destinos turísticos do país respira arte e beleza natural. Desde 2004, atrai uma multidão de visitantes do Brasil e do exterior nos dias de realização do festival.

³⁵ FLIPORTO – Feira Literária Internacional de Pernambuco.

ocupados, favorecendo a obtenção de outros rendimentos esporádicos durante o ano todo. (Gráfico 07).



Fonte: O autor, 2016.

Segundo Nadalin³⁶ (2014), a taxa de vacância é a quantidade de propriedades não ocupadas com relação ao total do estoque. No caso do MAS – SHO, o estoque no período do carnaval foi representado por um total de 57 imóveis, enquanto que as propriedades não ocupadas somaram significativos 14 endereços.

Além do esvaziamento de parte dos imóveis do SHO, a reforma dos espaços das casas, para garantir a potencialização das acomodações dos interessados pela locação, é outra consequência do MAS – SHO. Dentre essas transformações físicas estão os acrescidos cômodos, a demolição de paredes, a inserção de materiais inadequados e a pavimentação de áreas de solo natural. Motivado talvez por essas ações, em 2013, o MPC/PE – Ministério Público de Contas de Pernambuco, encaminhou a UNESCO, órgão responsável pela concessão da titulação, um documento relatando as irregularidades no processo de preservação e manutenção de alguns imóveis inseridos no interior do perímetro de tombamento. Não por isso, as casas seguiram sendo alugadas.

³⁶ Técnica de Planejamento e Pesquisa da Diretoria de Estudos e Políticas Regionais, Urbanas e Ambientais (Dirur) do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – Ipea.

Sobre a vacância de alguns imóveis durante uma parte considerável do ano, outra questão precisa ser refletida. Pontua-se que se a ocupação anual das casas já indica dificuldades quanto à manutenção dos bens imobiliários no SHO. Imagina-se que, se o imóvel permanecer fechado, por exemplo, durante seis meses do ano, a possibilidade de deterioração aumenta enquanto os investimentos em manutenção tendem a diminuir. Na contra-mão dessa reflexão, a concepção de fertilidade do mercado está pautada nesse contexto de menos tempo de ocupação e mais rentabilidade.

Diante das análises realizadas a partir das simulações, conclui-se que os preços de aluguel cobrados no Sítio Histórico estão acima dos preços cobrados no resto da cidade de Olinda, qualquer que seja a simulação.

Proseguindo com a análise dos preços, agora apresentada de outra forma, a tabela 08 esclarece que em 48,78% dos casos pesquisados, o preço praticado pelo aluguel oscilou entre R\$10.000,00 (dez mil reais) e R\$14.900,00 (quatorze mil e novecentos reais). Em seis dos quarenta e um casos considerados pela pesquisa, os inquilinos pagaram entre R\$15.000,00 (quinze mil reais) e R\$20.000,00 (vinte mil reais) pela ocupação temporária no período de Carnaval. Em apenas um dos casos houve pagamento abaixo de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Tabela 8 - SHO – preço pago pelo aluguel temporário

	V. ABS.	%
3mil - 4,9mil	1	2,44%
5mil - 9,9mil	11	26,83%
10mil - 14,9mil	20	48,78%
15mil - 20mil	6	14,63%
NÃO INFORMADO	3	7,32%
TOTAL	41	100,00%

Fonte: O autor, 2016.

Considerando o preço do aluguel, agora praticado, *versus* o numero total de pagantes, ocupantes das casas, foi elaborado o gráfico mostrando o investimento individual diário por temporada, para cada endereço pesquisado. A formula consiste em pegar o valor total pago pelo aluguel, dividido pelo numero de pessoas que ocupam as casas, sendo esse reultado dividido pela quantidade de dias ocupados. O resultado será o investimento médio diário por ocupante.

Adverte-se que, apesar de o investimento ser notadamente elevado se comparado às práticas tradicionais, o comprometimento individual é baixo frente ao

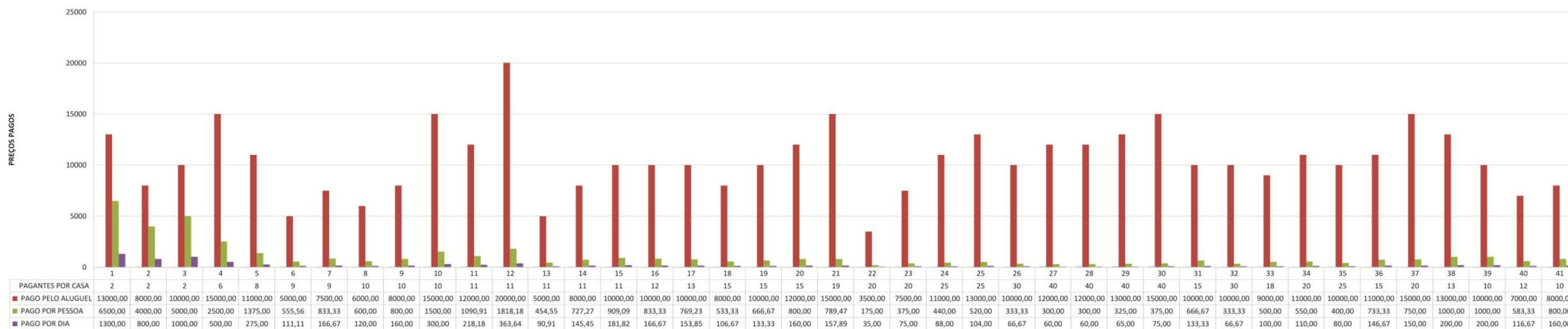
volume total de investimento. O investimento médio por pessoa pago por todo período do Carnaval foi de R\$ 1.061,36 (mil e sessenta e um reais e trinta e seis centavos). Se dividirmos esse montante pelos cinco dias de festa, o preço pago por pessoa/dia é de R\$ 212,27 (duzentos e doze reais e vinte e sete centavos). Levando em conta a comodidade de estar dentro da festa, sem necessitar investir em outros serviços como mobilidade, por exemplo, esse preço é aproximado ao pago por diárias em hotéis e pousadas nesse período de alta estação para o turismo.

A média dos preços pagos pelos alugueis, contemplando os 41 casos, foi de R\$ 10.475,61 (dez mil quatrocentos e setenta e cinco reais e sessenta e um centavos). Esse preço mostra-se bem superior se comparado com os R\$ 3.692,40 (três mil seiscentos e noventa e dois reais e quarenta centavos) cobrados no aluguel tradicional no bairro do Carmo, um dos mais valorizados da cidade.

Os 41 endereços somam 680 (seiscentos e oitenta) pessoas participantes do pagamento dos alugueis temporários. A soma do montante pago por todos os alugueis equivale à R\$ 429.500,00 (quatrocentos e vinte e nove mil e quinhentos reais), quase meio milhão de reais movimentados só com a prática da locação sazonal de Carnaval (Tabela 09).

A relação do preço com a ocupação pode motivar, cada vez mais, o acréscimo de integrantes na composição dos grupos – pensados sob a ótica da flexibilização dos contratos – para garantir um investimento menor do inquilino individual e a mesma renda para o locador. Nesse caminho, se o participante individual dos grupos passar a pagar por preços cada vez mais baixos pela ocupação temporária, frente ao aumento de integrantes na ocupação por imóvel, esse produto se tornará mais atrativo para essa demanda final.

Tabela 9 - Relação preço total pago X investimento pessoal



Fonte: O Autor

5 NA MISTURA COLORIDA DA MASSA: AGENTES IMOBILIÁRIOS E A CADÊNCIA DAS RELAÇÕES EFÊMERAS

*“É de fazer chorar quando o dia amanhece
e obriga o frevo acabar. ó quarta-feira ingrata
chega tão depressa só pra contrariar”.*

Luiz Bandeira

(Quarta-feira ingrata – É de fazer chorar)

A definição crua do termo “Mercado” dar-se pela relação entre oferta e demanda. Visto isso, é importante perceber que para compreender o funcionamento do MAS – SHO, é imprescindível conhecer e qualificar os agentes envolvidos. Nesta seção, intitulada *“Na mistura colorida da massa³⁷: Agentes imobiliários na cadência das relações efêmeras”*, propõe-se qualificar os agentes conformadores do MAS – SHO, abordar suas peculiaridades e caracterizar o perfil socioeconômico dos inquilinos, em especial.

Este capítulo subdivide-se em três tópicos. No primeiro propõe-se uma abordagem introdutória dos procedimentos metodológicos adotados na coleta de dados sobre os agentes e suas chegadas ao SHO. No segundo item, listam-se os agentes identificados no MAS – SHO, evidenciando as dificuldades e limitações quanto ao acesso de informações e restrição de tempo. Encerra-se a segunda parte com a definição do perfil dos inquilinos. No terceiro e último tópico, aborda-se o momento em que se finda o período de estadia dos inquilinos nas casas do mercado sazonal e as sensações levadas, por eles, do Carnaval de Olinda.

Ao longo do trabalho, pontuou-se a importância das relações sociais atuando como chave de controle que gerencia o equilíbrio do mercado imobiliário.

5.1 Ando escravo da alegria³⁸

³⁷ Trecho da música “ Me segura que senão eu caio” de J. Michiles: *Nos quatro cantos cheguei / E todo mundo chegou / Descendo ladeira / Fazendo poeira / Atiçando o Calor / E na mistura colorida da massa / Fui bater na praça / A todo vapor / ... / No pique do Frevo / Caí como um raio ? Me segura que senão e caio*

³⁸ Trecho da música “ Escravo da Alegria” de Vinícius de Moraes e Toquinho: *Ando escravo da alegria / Hoje em dia minha gente / Isso não é normal / Se o amor é fantasia / Eu me encontro ultimamente / Em pleno carnaval*

Durantes o processo de escolha dos procedimentos metodológicos da pesquisa, para conseguir contemplar os resultados necessários para análise dos agentes, foram surgindo vários questionamentos e também reflexões que serviram de subsídios para compor a estrutura das perguntas direcionadas a cada tipo de agente. Tais como: Quem são? De onde vêm? São proprietários dos imóveis? São estrangeiros ou moradores locais? Porque alugam suas casas? Porque alugam essas casas? Porque nesse lugar? São famílias, grupos, ocupantes individuais? Jovens? Sublocam³⁹? Entre tantas outras... Para algumas dessas perguntas, conseguimos encontrar respostas; para outras, encontramos apenas indícios da existência de alguns fatos que indicavam um norte para guiar nossa reflexão. Assim, apresentam-se, a seguir, as formas encontradas para investigar este mercado, ainda não explorado no campo acadêmico e cujos predicados merecem ser futuramente revisitados para uma análise mais aprofundada.

Para identificação dos imóveis alugados e aplicação das entrevistas com os inquilinos, teve-se apenas 06 (seis) dias a contar da sexta-feira anterior ao Carnaval até o último dia do calendário oficial das festividades – quarta de cinzas – que coincide, normalmente, com a data limite de estadia dos inquilinos nas casas, informação identificada nos anúncios *clipados*.

Estrategicamente, seria pertinente pesquisar no período vespertino e noturno da sexta-feira e nas manhãs do sábado e da quarta-feira de cinzas, pelo fato de serem os dias em que os ocupantes estariam chegando, se acomodando e voltando para seus lugares de origem.

Desde a sexta-feira (anterior ao sábado de Carnaval) os acessos principais à Cidade Alta são bloqueados para a passagem dos carros particulares que pretendem chegar ao miolo do SHO (exceto para moradores cadastrados), porém, ainda é possível transitar pelas ladeiras, de Carro, através dos acessos secundários pouco movimentados. A finalidade do bloqueio é garantir mais conforto e segurança para os visitantes além de assegurar o espaço livre para a passagem das

³⁹ A sublocação – contrato por meio do qual se subaluga, a um terceiro – foi um questionamento derivado das conversas em campo com os locadores informais. Estes afirmaram que até o ano de 2014 houve muitos alugueis temporários praticados pela sublocação de imóveis pertencentes à Santa Casa de Misericórdia e a outras ordens religiosas. Com o passar do tempo, a fiscalização das instituições religiosas foi aumentando e o resultando desembocou na quebra de contrato e expulsão de alguns inquilinos dos imóveis.

agregações carnavalescas. Especialmente nesse dia, é comum ver taxis chegando com pessoas e bagagens nas casas alugadas para esse período (Figura 33).

Figura 33 - Chegada dos inquilinos Sexta-feira



. Foto: O autor

Apesar de o sábado de Zé Pereira⁴⁰ ser um dia pautado como principal para o calendário oficial do Carnaval, em Olinda o fluxo de pessoas é reduzido, quando comparado ao volume de pessoas que sobem as ladeiras nos outros quatro dias da festa, devido ao desfile do Galo da Madrugada⁴¹, no Recife, considerado o maior bloco de rua do mundo, que atrai mais de 1,5 milhão de pessoas, inclusive boa parte dos foliões que curtem o Carnaval na Cidade Alta (Figura 34). No mesmo dia, coincide a saída do Boneco mais famoso do Carnaval de Olinda: O homem da Maia-Noite. As ruas estreitas, sobretudo a dos bairros do Amparo, e o Largo do Bonsucesso testemunham a alegria dos foliões que gastam em média quatro horas para seguir um dos cortejos mais esperados do Carnaval olindense (Figura 35). A saída acontece pontualmente à meia-noite do sábado, partindo da sede, que fica em frente à igreja do Rosário dos Homens Pretos, no Bonsucesso. (AMORIM, 2014). Os pontos 3, 4, 5 e 6 identificados no percurso, se inserem na área delimitada para

⁴⁰ "Zé Pereira" era o sapateiro português José Nogueira de Azevedo Paredes, que em um Carnaval, por volta de 1850, reuniu amigos e agitou as ruas do Rio de Janeiro ao som de bumbos, zabumbas e tambores. Era o que faltava para a popularização definitiva dos festejos na cidade, e o início de uma metamorfose que transformaria não apenas o Carnaval, mas toda a música brasileira. http://www.educacaopublica.rj.gov.br/cultura/folclore/0013_04.html acessado em 24/11/2016.

⁴¹ O clube desfila arrastando multidões pelas ruas dos bairros de São José, Santo Antônio e Boa Vista. Juntos, acrescido do Bairro do Recife, esses bairros conformam o Centro Histórico do Recife. Nesse município, além do desfile do Galo, acontecem festividades que se estende nos outros quatro dias de folia, de forma descentralizada, em polos comunitários espalhados por todo o Recife.

estudo. É importante dizer que, em muitos anúncios do MAS, é abordada a proximidade das casas com a sede do Homem da Maia-Noite, como forma de atrair os inquilinos.

Figura 34 - O Galo da Madrugada (ponte da Boa Vista, Rua do Sol e Av. Guararapes).



Fonte: www.galodamadrugada.org.br

Figura 35 - Percurso do Homem da Meia-Noite



Fonte: diariodepernambuco.com.br/project/homem-da-meia-noite-ha-84-anos-o-ser-mais-pontual-de-pernambuco acessado em 27/01/2016

Nesse dia, já se torna inviável circular de Carro por entre as ruas da Cidade Alta, já enfeitadas com fitas coloridas, ambulantes nas calçadas e mudanças temporárias (Figura 36).

Figura 36 - Chegada dos inquilinos Sábado.



Foto: O autor

Aplicar as entrevistas no domingo, segunda-feira e terça-feira, (dias de maior movimento nas ruas da Cidade) poderia criar impedimentos para a prática das atividades planejadas, uma vez que o envolvimento dos foliões com a festa de rua nesses dias é muito mais intenso do que no sábado e na quarta-feira (Figura 37). Deixaram-se então, esses três dias para a coleta de informações secundárias e não menos importantes: registros de fotos e identificação das casas que não foram alugadas no SHO.

Figura 37 - Ladeira da Sé



Fonte: Jan Ribeiro/Pref.Olinda

No ano de 2015 foram identificados 14 imóveis não alugados no interior do perímetro do SHO, no momento do Carnaval. O fato possivelmente decorre do início

da crise econômica do país associado com as questões de concorrência e localização. Os endereços onde as casas haviam sido alugadas exibiam seus moradores temporários nas janelas e varandas, misturados ao público massivo que circulava pelas ruas e calçadas (Figuras 38 e 39).

Figura 38: Rua de São Bento



Foto: <http://meucarnavalpe.com.br> – Divulgação

Figura 39: Ladeira da Misericórdia



Fonte: fabianascaranzi.com.br – Divulgação

A escolha dos procedimentos adotados para coleta de informações fazia-se necessário ser assertiva já que não se teria outro momento, para contato direto com os inquilinos, quando findasse o período da festa. Talvez simular uma nova estratégia para a captação de mais informações fosse pertinente se se tivesse mais tempo ou talvez se o mercado fosse mais aparente por mais tempo, dada essa característica efêmera do aluguel temporário.

5.2 A cadência das relações efêmeras

“Qualquer estudo sobre a coordenação de um mercado exige qualificar seus agentes”, assegura Lacerda (2010) em ensaio por meio do qual caracteriza, na ocasião, os agentes conformadores do MIAP – Mercado Imobiliário em Áreas Pobres. No MAS – SHO, corroborando com a afirmativa da autora, não seria diferente. Fez-se necessário especular quem são os atores participantes das transações desse mercado e como eles se comportam. Para fins de compreensão, identificam-se e classificam-se como agentes imobiliários os corretores formais (representados pelas imobiliárias e profissionais com registro de classe⁴²), os corretores informais (representados por alguns moradores de Olinda e que não têm registro de classe), os locadores (representados pela oferta) e, por fim, os inquilinos (representados pela demanda).

Durante o período de aplicação das entrevistas com os inquilinos temporários, não foi identificada a figura do fiador em nenhuma das falas. Ao traçar um paralelo do mercado tradicional de aluguel com o MAS – SHO, percebe-se que o fiador, no primeiro caso, é acionado em situação do não cumprimento dos acordos, firmados por meio contratos formais, principalmente no que se refere ao pagamento mensal dos alugueis pelos inquilinos. Visto isso, o fiador torna-se agente sem relevância para um processo que acontece de forma sazonal, dado o fato de que, em todos os casos apurados, o pagamento do preço total correspondente ao aluguel temporário foi quitado antes da entrada do inquilino no imóvel.

No tocante às corretoras imobiliárias que administram parte dos imóveis postos a venda, aluguel tradicional e aluguel temporário, fez-se um levantamento a

⁴² O registro de classe desses profissionais é regulamentado pelo CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

partir dos anúncios. Posteriormente fez-se contato por telefone com o intuito de colher informações sobre as negociações das casas apenas disponíveis do aluguel temporário. Nas tentativas que foram feitas, os responsáveis pelo setor de locação temporária mostraram-se indispostos à conversas, mesmo que informal, sobre os procedimentos adotados durante a locação, preço pedido, formas de contrato e qualquer outro assunto de caráter especulativo.

De qualquer forma, poucas corretoras imobiliárias e agentes individuais formais atuam neste mercado. O fato pode se dar pela presença dos corretores/moradores e pelo vasto conhecimento sobre o aluguel temporário que os mesmos possuem. Escolher esse corretor informal para ser o intermediário da transação, provavelmente ocasiona, para o futuro inquilino, diminuição na burocracia e no tempo de procura pelas casas ao mesmo tempo em que, para o locador, a garantia de alugar os imóveis aumenta já que este agente imobiliário é presença constante no SHO e sempre disponível para encaminhar os interessados até as casas postas ao aluguel.

Ao longo das visitas ao SHO foram mapeados corretores informais que detêm as informações de onde têm casas para alugar no perímetro onde ocorrem os desfiles dos blocos. Normalmente essa é a localização mais procurada. Em nossos estudos conseguimos identificar 03 (três) corretores potenciais que são tradicionalmente os representantes dos moradores para encaminhar interessados às casas e negociar o preço. Uma prática comum e conveniente aos locadores, como aponta o trecho da matéria do *síte* Universo On Line (UOL).

As grandes imobiliárias que atuam em Olinda não costumam trabalhar com o aluguel de casas para o período de carnaval. Entretanto, moradores atentos à demanda se especializaram nessa atividade e conquistaram a confiança de vizinhos e clientes. Assim, quem não dispõe de paciência ou tempo para cuidar da negociação pode recorrer aos serviços de um corretor autônomo. (UOL, 2011).

Dona Deise Araújo, que além de artista plástica, exerce a função de corretora informal de imóveis, contou que aluga em média de 12 a 15 casas para esse período. “Eu indico casas pra alugar em várias ruas daqui”. Afirmou ainda que nos últimos dois carnavais (2013 e 2014) têm alugado de 6 a 7 casas a menos quando comparado com o mesmo período do ano de 2012 e disse que em 2011 ainda foi melhor. Acrescentou que, com uma pequena modificação, fez uma reforma

na garagem da casa onde mora para potencializar a acomodação de grupos nesse período. Transformou o local que antes servia para guardar o carro, em um *Kit-Net* com uma suíte, área de serviço e cozinha. Citou como exemplo a família paraibana que alugou o espaço por R\$2.000,00 (dois mil reais) pelos 05 (cinco) dias de festa.

Trabalhei nesse lugar sempre com lanchonete, vendendo comida e água, refrigerante e cerveja, mas era muito trabalho e muito estresse porque é muita gente, muito movimento. Ai eu resolvi fazer essa suíte para alugar no carnaval. Ganho mais com o aluguel do que com a lanchonete e tenho menos trabalho. (Informação Verbal)⁴³

Outra figura que se enquadra nesse perfil de corretor informal é o Sr. Amaro dos Santos. Nascido e criado em Olinda, com 62 anos de idade, trabalha a 30 anos alugando casas para a temporada carnavalesca na Cidade Alta. Conhece o Sítio Histórico como a palma da mão e reforça que sabe de todas as casas que estão para alugar. Segue mapeando e indicando a localização, as características do imóvel e o preço pedido pelo proprietário. “Tem aluguel aqui de todo preço. Tem casa de 2mil até 20mil reais”, salienta Amaro que, além da função de corretor, ainda disponibiliza por fora do preço cobrado pelo aluguel serviços de limpeza, segurança e cozinha para os inquilinos interessados. Sobre os ganhos pela indicação dos imóveis, Amaro afirma que varia de acordo com o valor final negociado e que a comissão é em média 10% do valor pago pelos inquilinos.

Ta vendo aquela casa ali? Era um restaurante e fizeram um quarto dividido com uns armários. Esse aluguel custa 15mil de sexta até a quarta de cinzas [...] Não alugo a minha casa porque passo o Carnaval todinho aqui, para dar um suporte aos turistas. Por minha conta eu coloco uma pessoa disponível 24 horas para resolver problemas de água e luz. (Informação Verbal)⁴⁴

Gilma Nascimento é outra corretora-moradora que há três anos se dedica à corretagem de imóveis para o Carnaval. Afirma que *“O que faz a diferença no valor das casas é a proximidade dos focos de folia e a estrutura física do imóvel”*. Ela aluga em média de dez casas por ano nesse período e um dos imóveis é a própria casa. O imóvel é bem simples e possui apenas dois quartos. Foi alugada por R\$ 2.000,00 (dois mil reais) pelos cinco dias de folia. Nesse momento de ocupação

⁴³ Entrevista produzida com a Sra. Deise Araújo, corretora informal MAS – SHO 11/2014

⁴⁴ Entrevista produzida com a Sr. Amaro, corretor informal e locador do MAS – SHO 11/2014

temporária, Gilma sai de casa deixando todos os móveis e utensílios domésticos e passa esse período na casa de parentes.

É a oportunidade de fazer um dinheirinho bom para ajudar a pagar as contas do resto do ano. Eu mesma deixo tudo, tiro somente os equipamentos eletrônicos para não correr o risco de quebrarem. (NE10, 2013).

Em experiências anteriores de estudos sobre o funcionamento do mercado imobiliário, a categoria locadores comumente foi a que apresentou maiores restrições quanto à qualidade e quantidade de dados obtidos. São agentes de difícil acesso, com vista a obter informação de qualquer natureza, seja sobre questões voltadas às características dos imóveis ou de cunho pessoal. No caso do MAS não foi diferente. Supõe-se que essa dificuldade decorra do fato de se tratar do Sítio Histórico de Olinda, onde intervenções irregulares, sem aprovação de projetos, nas casas é grande, onde não existe fiscalização eficaz capaz de evitar tais investidas feitas por esses agentes, muitas vezes, na calada da noite. Além disso, existem muitos mistérios que pairam estendidos sobre as verdadeiras propriedades dos imóveis naquele lugar. Muitos moradores dizem ser donos dos imóveis e na verdade são apenas caseiros, “laranjas” de compradores estrangeiros ou até mesmo invasores. Então, esses são possíveis argumentos que podem justificar as portas fechadas. Nas investidas de campo, na maior parte das vezes em que conseguimos identificar um locador nas casas, eles não se mostraram afeitos a nos receber, nem nas tentativas por telefone, igualmente como nos casos das imobiliárias. As informações colhidas sobre esse agente imobiliário foi superficialmente avaliada a partir dos anúncios *clipados* e das reportagens de jornais e sites de jornais sobre o aluguel no período de Carnaval. Em reportagem à um portal de notícias da *Internet* (G1 – PE 07/01/2013), a servidora pública e moradora da Rua do Bonfim, Rita Cavalcante, de 39 anos, fala sobre suas preferências quanto à escolha dos inquilinos que ocuparão sua casa no período de Carnaval.

“Só tenho interesse em alugar para empresas, para elas fazerem eventos promocionais ou receberem clientes para conhecer seus produtos. Nunca aluguei para grupos [...] Colocamos a disposição da empresa que for alugar, basicamente, a área social e apenas um dos quartos”.

A casa é grande, bonita, conservada, bem localizada e o preço pedido pelo aluguel é de R\$ 20mil. O anúncio afixado na fachada informa a restrição do aluguel para empresas e consta o número do telefone do locador (Figura 40).

Figura 40 - Aluguel para empresas



Fonte: G1 – PE 07/01/2013

Mais adiante, na mesma reportagem do mesmo *site*, O mecânico Gilvan Cavalcanti de 62 anos, morador da Rua Prudente de Moraes, explica os motivos pelo qual prefere alugar a casa para famílias e não para grupos de amigos. O preço do aluguel é R\$ 6 mil, com os móveis inclusos.

"Só tiramos os eletroeletrônicos. Nossa preferência é alugar para famílias por dois motivos: evita depredações e se for alugar para grupos, geralmente, é preciso retirar os móveis". (Matéria do JC – Depoimento do Locador 1)

Em outro relato, Elton Felipe, morador da Rua de São Bento explica o porquê de alugar a residência de cinco quartos, para o mesmo grupo de vinte pessoas, há cinco anos.

"É mais seguro porque já os conhecemos e podemos viajar tranquilos para outro lugar. Eles são tão fiéis que até damos um desconto e não aceitamos outras propostas". (Matéria do JC – Depoimento do Locador 1).

É um depoimento que foge das regras convencionais de mercado. Como imaginar um desconto e a negação de uma proposta de maior preço para o pagamento do aluguel temporário? Não é de certo uma prática comum, mas a recorrência dos alugueis na mesma casa se ancora nas boas práticas das relações

entre as partes e na confiança de cumprimento dos acordos. Nem o locador sai perdendo, já que o aluguel é certo para aquele grupo específico, nem o grupo (inquilino) corre o risco de ficar sem casa para passar o período de momo.

Pode-se dizer que no mercado de aluguel tradicional é comum considerar, para representatividade desses agentes, os indivíduos que são responsáveis pela manutenção do pagamento dos alugueis bem como pelo cumprimento dos acordos firmados em contratos (formais ou não), acrescidos a estes, o atributo de chefes da família. Apreciando o MSA – SHO questiona-se: Como ponderar as características dos inquilinos – chefes e mantenedores – de um grupo composto por 20 (vinte) pessoas que ocupam as casas no Carnaval? E, se não existe ocorrência do pagamento dos alugueis mensalmente, uma vez que é pago apenas uma vez, por um período total de ocupação, quem seria o responsável?

A partir destes questionamentos e de tantas outras observações na produção deste estudo, para os resultados demonstrados nas tabelas e gráficos a seguir, foram considerados inquilinos aqueles representantes que são líderes dos grupos que ocupam as casas, sendo este o que organiza a vinda do grupo, o que é responsável pelo pagamento do aluguel e, normalmente, o que responde formalmente pelo cumprimento dos acordos contratuais. Não significa dizer com isso que os outros não podem ser considerados inquilinos também, porém, foi necessário direcionar as atribuições à apenas um ocupante-agente para melhor definir seu perfil.

Na tabela 10, que apresenta o resultado dos dados sobre a origem dos inquilinos, percebe-se que nas linhas que correspondem à RMR e à Região Nordeste, encontram-se os maiores percentuais identificados com uma representação de 39,02% dos casos em cada linha.

Tabela 10 - Origem dos inquilinos

	V. ABS.	%
RMR	16	39,02%
INTERIOR DO ESTADO	1	2,44%
REGIÃO NORDESTE	16	39,02%
REGIÃO SUDESTE	6	14,63%
REGIÃO SUL	1	2,44%
OUTRO PAÍS	1	2,44%
TOTAL	41	100,00%

Fonte: O autor, 2016.

Dada a presença forte e marcante dos turistas nessa época do ano, tão evidenciada pelas manchetes de jornal, é comum supor que os ocupantes das casas neste período de temporada sejam oriundos de outras partes da região, do país e do mundo. Os resultados levantados mostram que em 16 endereços dos 41 visitados, os grupos que ocupavam as casas eram formados por pessoas vindas de outras cidades da Região nordeste do país.

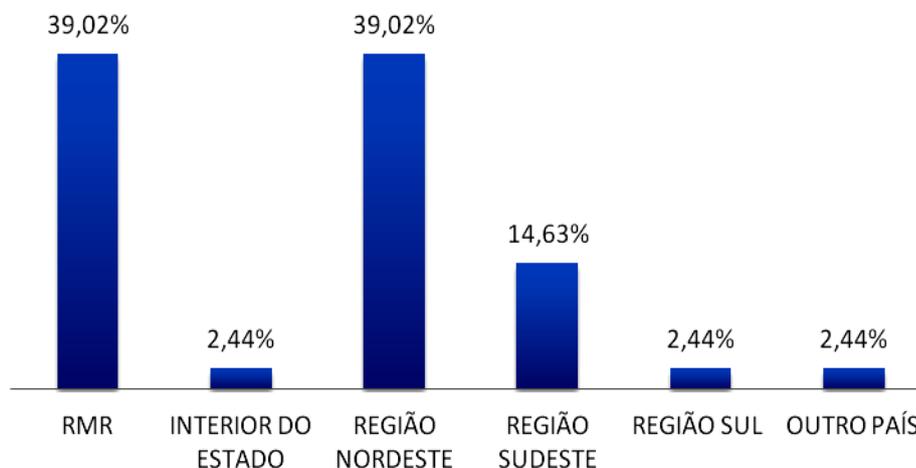
Dos 16 endereços (39,02%) que corresponderam aos inquilinos vindos da RMR, 11 tiveram sua origem de outros bairros da própria Olinda. Pôde-se questionar qual seria o motivo de se morar numa cidade tão próxima às festas de Carnaval de Olinda, ou até mesmo morar na própria Olinda – em bairros vizinhos ao foco – e alugar uma casa por um preço alto, se esse mesmo inquilino poderia curtir a festa indo e vindo pra sua casa diariamente? Seria ele, também, um “escravo” das oportunidades geradas pelo Carnaval? Será que esses inquilinos obtinham rendas dos alugueis a partir da ocupação dos grupos, normalmente compostos por família e amigos?

Em todos os casos, os inquilinos dividiam o preço dos alugueis igualmente entre os ocupantes, não tendo nenhum benefício financeiro ou regalias. Em pouquíssimos casos foi identificado que, do preço total pago, o representante deixava uma margem para manutenção da casa: comprar água mineral, mantimentos, material de limpeza ou artigos de necessidades urgentes como remédios, por exemplo. Então, se a motivação do aluguel não foi a possibilidade de aferir ganhos financeiros, qual seria? A resposta unanime dos entrevistados apontou que a comodidade de estar no território do Carnaval, poder estar dentro de casa vendo “O CARNAVAL DA MINHA JANELA”, sem preocupação com transporte, com comida de rua, com banheiro, com segurança e para completar, curtindo a festa no conforto da companhia dos familiares e amigos era o principal motivo de querer alugar uma casa, mesmo com custo alto, na Cidade Alta.

“Se a gente pegar 10mil (reais) que é o preço do aluguel e dividir por vinte pessoas vai dar R\$ 500,00 pra cada um. Pra passar os cinco dias aqui, eu considero um investimento baixo porque se a gente tiver brincando em qualquer lugar a gente não gasta menos de R\$200,00 por dia. Tem taxi, comida, cerveja quente (risos) e sem a segurança e a comodidade que a gente tem aqui. Tem coisa melhor?” (Informação Verbal)⁴⁵

⁴⁵ Entrevista produzida com um Inquilino (não identificado) do MAS – SHO Carnaval 2015

Gráfico 8 - Origem dos inquilinos



Fonte: O autor, 2016.

Ocupantes do interior do estado, da região sul do país e turistas de outros países somam 2,44% cada (Gráfico 08). De acordo com a Associação Brasileira da Indústria de Hotéis – ABIH, em 2016 a taxa de ocupação em Recife e em Olinda, no período de Carnaval, foi de 90% dos leitos. Nos dois anos anteriores, a taxa chegou próximo de 100%. Segundo a associação, a queda em 2016 se deu pela criação de aproximadamente 1600 novos leitos nas duas cidades, o que contribuiu para a redução da taxa de ocupação. Comparando com o Carnaval de Salvador, outra grande festa de Carnaval de rua que atrai multidões, de acordo com dados da ABIH, a ocupação chegou a uma taxa de 85% e foi considerado um percentual otimista.

É provável que os turistas de outros países estejam inseridos nessa fatia da ocupação de hotéis, tradicionalmente mais receptiva para este público, a considerar que existe um aparato formal das agências de viagens e organizadores de grupos que acompanham os visitantes por todas as partes da cidade. Um panorama bem diferente do perfil apresentado na ocupação das casas em Olinda. Diferente pela maneira de como acontecem as transações e pelos aspectos gerais dos instrumentos reguladores (tipos de anúncios e contatos com os agentes, forma de como se chega ao locador e garantias para ambas as partes).

Para quem está fora do país é mais difícil transacionar a mercadoria do aluguel temporário, por esbarrar nos entraves da língua mãe, nas transações financeiras internacionais, que tendem a custar mais caro, e também pela provável indisponibilidade da oferta desse tipo de produto, por parte das operadoras de turismo que, comumente organizam as viagens dos grupos internacionais com

pacotes de hospedagem, passeios turísticos e outros produtos associados. É provável que para a parcela de inquilinos vindos da RMR bem como da região Nordeste do país, além do motivo que impulsiona a ocupação temporária na cidade histórica ser o vivenciar o Carnaval – estando dentro do Carnaval – seja adicionada a possibilidade das casas servirem de suporte para os que não conseguiram ocupar os hotéis no SHO devido ao aquecimento da alta temporada no setor, comum deste período.

Ainda sobre o perfil dos inquilinos, quanto à idade dos entrevistados, observa-se que 43,90% dos inquilinos encontram-se na faixa entre 18 e 30 anos. Trata-se de um público relativamente jovem, que, comumente, gosta de curtir as festas de Carnaval. Outros 34,15% encontram-se na faixa entre 31 e 40 anos, número também consideravelmente expressivo. Os que estão na faixa entre 61 e 70 anos, somam apenas 2,86% dos casos, correspondente a 1 (um) inquilino (Tabela11).

Tabela 11 - Faixa etária dos inquilinos

	V. ABS.	%
18 - 30 anos	18	43,90%
31 - 40 anos	14	34,15%
41 - 50 anos	5	12,20%
51 - 60 anos	3	7,32%
61 - 70 anos	1	2,44%
TOTAL	41	100,00%

Fonte: O autor, 2016.

Sobre o gênero, pode-se identificar que 58,54% dos inquilinos são do sexo masculino enquanto 41,46% dos responsáveis pelos aluguéis é do sexo feminino, como mostra a tabela 12.

Tabela 12 - Gênero dos inquilinos

	V. ABS.	%
FEMININO	17	41,46%
MASCULINO	24	58,54%
TOTAL	41	100,00%

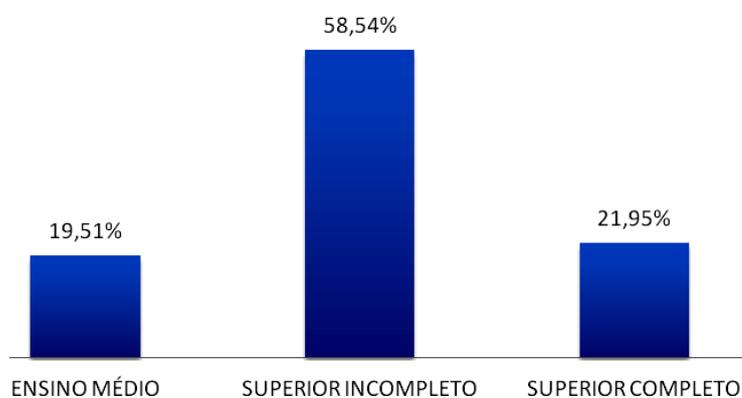
Fonte: O autor, 2016.

Se somar todos os ocupantes temporários em todos os 41 endereços visitados, tem-se um número de 681 ocupantes (não inclui crianças), gerando uma média de 16,60 ocupantes por endereço. Se analisar o percentual de gênero, relacionando ao número total de ocupantes, identificam-se 286 ocupantes do sexo

feminino, correspondente à 41,99% do número total, enquanto que do sexo masculino, tem-se um percentual de 58,01% equivalentes a 395 ocupantes. Os resultados são bem parecidos se compararmos os números dos responsáveis pelo aluguel com os números gerados pela análise do número total de ocupantes.

No que diz respeito ao grau de instrução dos inquilinos, pode observar no gráfico 09 que a maior coluna corresponde ao nível superior incompleto, com uma percentual de 60% dos casos, devido à incidência de muitos jovens na faixa de 18 a 30 anos. Em valores absolutos, esse resultado espelha um número de 21 inquilinos.

Gráfico 9 - Grau de escolaridade



Fonte: O autor, 2016.

Em nenhum dos casos identificou-se nível de instrução menor do que o ensino médio completo. A coluna de formação superior completa, chegou nos 21,95% dos casos (9 em números absolutos).

Sobre o estado civil dos entrevistados, pode-se identificar um número considerável presente na linha de solteiros com uma representação de 60,98% dos casos, contra 34,15% de casados (Tabela 13)

Tabela 13 - Estado civil dos inquilinos

	V. ABS.	%
SOLTEIRO (A)	25	60,98%
CASADO (A)	14	34,15%
DIVORCIADO (A)	2	4,88%
TOTAL	41	100,00%

Fonte: O autor, 2016.

Esse número pode ser justificado também pela faixa etária, na maioria jovens, ente 18 e 30 anos, num processo moderno de estruturação da estabilidade da vida para definição de uma escolha marital.

Outro fator importante para ser analisado dentro do MAS – SHO, é a renda dos inquilinos. Como mostra a tabela 14, em 43,90% dos casos os inquilinos têm rendimentos entre 2 e 5 salários mínimos. Em 11 dos 41 casos em questão (26,83%), os rendimentos ficam entre 5 e 10 salários mínimos. Outros 9,76% apresentaram rendimentos entre 10 e 14 salários mínimos. Os que disseram não ter rendimentos fixos somam 12,20% dos casos.

Tabela 14 - Rendimentos em salários mínimos

	V. ABS.	%
SEM RENDIMENTOS	5	12,20%
>1 ≤ 2	3	7,32%
>2 ≤ 5	18	43,90%
>5 ≤ 10	11	26,83%
>10 ≤ 14	4	9,76%
TOTAL	41	100,00%

Fonte: O autor, 2016.

Trata-se portanto, de integrantes que representam uma classe média, na maioria solteiros, homens, jovens, que detêm uma formação superior completa ou em processo de conclusão dessa formação.

Não foi especulada qual a origem do rendimento. Perguntou-se apenas se a renda era fixa e qual o média correspondente. Além disso, para o caso deste mercado imobiliário sazonal, a renda do inquilino também não deve importar muito já que o comprometimento do aluguel é comumente repartido entre outros integrantes, ocorrendo no máximo uma vez por ano. De fato, no mercado imobiliário tradicional, seria improvável admitir um inquilino que recebe até cinco salários mínimos se comprometer com o pagamento mensal de um aluguel que custa dez mil reais. Certamente o nível de confiança para essa transação seria reduzido. No mercado sazonal, talvez esse ítem nem seja levado em conta na hora da contratação visto que existem inquilinos sem rendimentos fixos.

É percebido que, apesar do SHO ser uma localidade espetacularmente bela, do ponto de vista patrimonial, inclusive, o que mantém a essência da Cidade Alta

latente é o entrelace com esse festejo que se renova a cada momento e se arrasta por todos os meses de cada novo ano.

5.3 Sonho de rei, de pirata e jardineira pra tudo se acabar na quarta-feira.

Quando se fala, nessa seção, do sonho de rei, de pirata ou jardineira, aspira-se metaforizar as possibilidades de desejos que motivam esses agentes no momento de “inversão” proposto pelo Carnaval. De certo que a sensação de ocupar as casas dos 41 endereços nesse período, é diferente para cada um dos 680 ocupantes (Figura 41).

Figura 41 - Saída dos inquilinos Quarta-feira.



Foto: Divulgação/LeiaJá Carnaval 2015

Chegado o momento em que se encerram os contratos referentes às ocupações temporárias dos cinco dias de festa, os inquilinos cuidam em deixar a casa em ordem, de acordo com as exigências contratuais e com a ajuda de todos que representaram o grupo naquela ocasião. A presença de um enviado do locador, ou até mesmo o próprio locador, passa a vistoriar o imóvel, avaliando se as condições deixadas no pós Carnaval foram as mesmas encontradas no momento da entrada dos inquilinos. Se houver algum dano físico, causado tanto ao imóvel quanto

ao mobiliário deixado, é acertado o preço correspondente à taxa de manutenção e reparos do dano. Segundo parte dos locadores, “sempre há o que pagar, nem que seja um prato”. Na mesma ocasião, segundo alguns inquilinos, caso o grupo tenha interesse de ocupar a mesma casa no ano seguinte, já é feita a proposta de reserva do aluguel. Nesse caso, essa mercadoria estaria estancada de anúncio, ou seja, ela estaria lançada ao mercado, mas com uma reserva antecipada. Sendo assim, o locador não precisaria anunciar a oferta.

Além disso, a relação de proximidade, confiança e lealdade vai se estreitando e incitando uma relação estabelecida pela informalidade. Se para o locador for vantajosa a oferta do inquilino que solicitou a reserva do imóvel mesmo antes do seu retorno ao mercado, e se esse inquilino, responsável pelo seu grupo, demonstrou cuidado com um patrimônio que não lhe pertence, ele passará a ser digno do acerto pela palavra. Não forma pontuados conflitos entre os agentes, embora se imagine ter existido em grau reduzido se comparado com as boas relações.

A paisagem das cinzas de Carnaval no MAS – SHO é a imagem das pessoas organizando seus pertences para sair da atmosfera festiva que orbitou na Cidade Velha nos dias de Carnaval. Nesse dia de pouco movimento é possível rever os carros acessando as ladeiras e seus porta-malas sendo abastecidos dos ventiladores, colchões, bagagens, brinquedos, travesseiros, itens comuns a uma mudança (Figura 42)

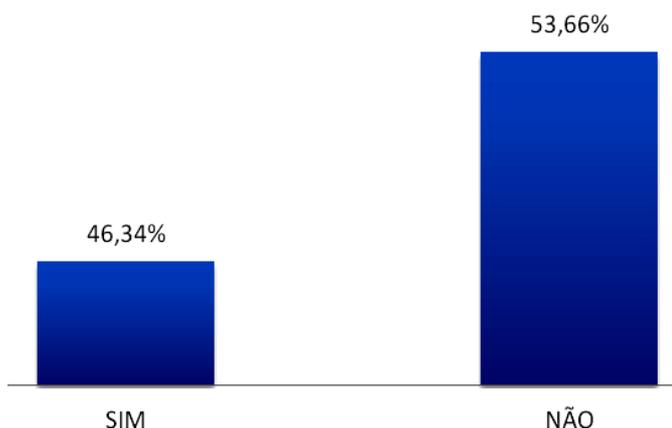
Figura 42 - Paisagem do MAS Quarta-feira.



Foto: Divulgação/LeiaJá Carnaval 2015

O que é guardado além dos objetos materiais nas malas dos carros, é a sensação de cansaço, misturada com uma saudade de algo que ainda se fará ausente, nostalgia. A quarta-feira de cinzas é a despedida do Carnaval, das casas que foram ocupadas e do SHO, para os inquilinos, mas é também o retorno dos locadores / moradores para o funcionamento da sua vida habitual. Considerando todos os elementos subjetivos, aparentemente emergentes no último dia da festa, e o ciclo vivenciado nos cinco dias, foi perguntado aos inquilinos se os mesmos gostariam de morar no SHO. Do apurado, 53,66% disseram não querer morar no SHO. Evidenciaram as belezas do lugar mas pontuaram a oferta de serviços como um dos maiores fatores negativos para se viver na cidade (Gráfico 10).

Gráfico 10 - Vontade de morar no SHO



Fonte: O autor, 2016.

Foi discorrido também a falta de segurança, dificuldade de acesso ao transporte e a topografia irregular das colinas (suporte para o título de patrimônio à Cidade), como pontos negativos para não querer o SHO como lugar para morar. Dos 46,34% que responderam sim, teve como objeto motivador os aspectos naturais desse sítio: a atmosfera tranquila, a beleza das casas, a paisagem e o bucolismo do lugar, presente nos dias onde o Carnaval é distante.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado imobiliário de aluguel sazonal no Sítio Histórico de Olinda apresenta-se, em geral, como forma continuada da característica histórica encontradas de Olinda, quanto à sua dinâmica imobiliária, conhecida como cidade dormitório e utilizada para práticas de veraneio. Essas práticas foram fortalecidas e rebatidas no MAS e no SHO devido, também, à sua característica predominantemente residencial e estancada de crescimento e, conseqüentemente, de desenvolvimento no miolo central da Cidade Alta. Acontece que, até então, não existiam estudos acadêmicos desenvolvidos que contemplassem a temática em questão. Desse modo, foram acentuadas algumas limitações quanto à pesquisa dos dados gerais. Todavia, foi possível avançar com os objetivos propostos, que se basearam na apreensão do funcionamento de MAS – SHO, e na comprovação da hipótese de que o Carnaval é o definidor da utilidade principal das casas nesse período (ou seria ainda a própria utilidade), e que todas as relações estabelecidas nesse mercado, passaram pela dimensão simbólica que a festa proporciona.

Todas as reflexões feitas nessa dissertação nos levam a compreender que, em termos gerais, as normas de organização do MAS, mesmo sendo caracterizadas na maior parte dos casos como formais, possuem feições de caráter informal, quanto às suas relações e ao seu funcionamento. A conclusão justifica-se pelo afrouxamento das exigências na aplicação dos instrumentos reguladores criados e administrados pelos próprios agentes. Significa dizer que apenas inquilinos e locadores são conformadores do MAS – SHO.

O tipo de acesso mais comum verificado, relativo aos anúncios, foi a indicação de amigos que já haviam alugado a casa em anos anteriores ou conheciam alguém que estaria com uma casa para alugar. Esse aspecto da indicação boca-a-boca é uma característica típica do mercado informal de aluguel, identificado nas áreas pobres. Nota-se também que, de acordo com os anúncios identificados, só a partir de 1982 começou a prática, propriamente dita, do aluguel sazonal, notadamente depois de Olinda receber o título de Patrimônio Mundial da Humanidade, e ter sido alçada ao posto de Cidade com o maior e melhor Carnaval de rua do mundo. Daí o aumento do público consumidor da festa e conseqüentemente das mercadorias temporárias.

Por se tratar de mercadorias que adquirem uma forma temporária, diferente da sua forma tradicional, e frente à utilidade à qual está exercendo nos dias da festa, incorporada de outros símbolos, a caracterização das mesmas se dará pela forma de como elas são vistas pelos consumidores a partir da composição das suas escolhas. Nesse caminho, as escolhas seriam o reflexo dos seus desejos.

As casas com utilidades heterogêneas são formadas por uma cesta de características com atributos de diferentes qualidades, permitindo inúmeras combinações destas características, o que torna a comparação de dois bens difícil. No entanto, o atributo ordenador da escolha dos inquilinos na hora da procura é a localização. Evidente que, se os inquilinos alugam as casas para se servir da utilidade do Carnaval, eles desejam ter a possibilidade de se instalarem nas localidades onde se concentram os focos da folia. Então, a localização passou a ser o item principal da composição da maior parte das cestas desses consumidores. Ademais, jamais podemos, portanto, dizer que determinados objetos têm utilidade e outros não. (JEVONS, 1983. Pag. 50).

Sobre a composição de preços cobrados no mercado, concluiu-se que este estava fixado na noção do valor de uso e de troca do bem, que por sua vez estava ancorado na utilidade para a qual estava servindo a mercadoria. As relações de valor de uso e de troca ficaram mais explícitas nessas combinações, pois, quando lançadas ao mercado, as mercadorias se potencializaram dos elementos simbólicos que emergiam da triangulação entre o Sítio Histórico, o Carnaval e o Mercado imobiliário. Consequentemente, os preços estiveram subordinados a essas relações. Nessa perspectiva, considerou-se a dimensão polissêmica do patrimônio, discutida por Jeudy (1990) e Carrion (2008) como caminho fundamental para pensar o SHO e a sua importância cultural.

Pode-se afirmar que as casas/mercadorias do Sítio Histórico de Olinda, tiveram no preço mais alto, a justificativa do agregado valor subjetivo, que é traduzido em elitização social, *status de* consumo, gosto pelo antigo, cidade-patrimônio e também em aspectos culturais que fizeram de Olinda a primeira Capital Brasileira da Cultura. É também nesse instante que a utilidade do Carnaval e do lazer predominam para o consumo dessas mercadorias.

É correto afirmar que, de acordo com o volume de movimento da procura e na observância especulativa dos preços cobrados pelos concorrentes, os locadores que detém uma mercadoria única, dotada de qualidades e características

particulares, flexibilizam suas formas de negociação para tentar garantir o fechamento das negociações. Porém, quando levamos em conta o preço alto cobrado pelo aluguel sazonal de Carnaval – comparado ao preço cobrado no aluguel tradicional – e o número de ocupantes nas casas, verificamos que o investimento individual é ínfimo, frente às oportunidades do atendimento dos desejos dos consumidores. Para o locador, é o momento das oportunidades de colher renda do período fértil. Para os inquilinos, é tempo de usufruir das benesses de ocupar uma casa dentro da folia.

Na condição em que nos propomos a analisar os agentes imobiliários do MAS – SHO, esbarrados na limitação apresentada quanto à coleta de dados referentes aos locadores, restou-nos concluir que, muitos escolhem deixar suas casas no período de Carnaval e lança-las ao MAS, pela oportunidade de obter renda extra com os alugueis. Não foi possível, nessa dissertação, apresentar os dados socioeconômicos dos agentes que representam os locadores. Contudo, identificou-se que os inquilinos apresentaram um perfil de integrantes que representa uma classe média, em sua maioria solteiros, homens, oriundo, em maior número da RMR e da região Nordeste do país, jovens entre 18 e 30 anos, que detêm uma formação superior completa ou em processo de formação dessa formação.

Foi percebido também que, o Carnaval, fenômeno inserido na vida do SHO por um curto período anual, interfere transversalmente na dinâmica do mercado imobiliário de locação e, conseqüentemente, na estrutura socioeconômica do SHO. Considera-se ainda que a circulação de mercadorias do segmento imobiliário na Cidade Alta vem dependendo cada vez mais da dimensão cultural representada pelo Carnaval.

Ademais as conseqüências decorrentes do mercado sazonal, devem gerar impactos significativos no funcionamento do mercado de aluguel tradicional e também na conservação do conjunto histórico dessa localidade, que precisa readaptar-se para atender às necessidades das utilidades temporárias (tema para outro estudo).

Por fim, é um mercado dotado de características particulares e singulares, onde cada caso é único e diferente e precisa ser lido dessa mesma forma.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **Mercado e ordem Urbana: do caos à teoria da localização residencial** – Rio de Janeiro. Bertrand Brasil: FAPERJ, 2001.

_____. **A Teoria Econômica da Favela: Quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado Imobiliário informal.** In: A cidade da Informalidade: O desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras/FAPERJ, 2003.

ADORNO, Theodor. **Indústria Cultural e Sociedade.** São Paulo: Paz e Terra, 2002.

AMORIM, Maria Alice. **Patrimônios Vivos de Pernambuco;** 2. ed. rev. e amp – Recife: FUNDARPE (2014).

ARAÚJO, George. **Mercado imobiliário de Aluguel em Áreas Pobres: as relações sociais na informalidade de Tabatinga.** Trabalho de conclusão de curso de Arquitetura e Urbanismo. Recife – UFPE, 2013.

BAUDRILLARD, Jean. **Para uma crítica da economia política do signo.** Arte e comunicação – Lisboa - Edições 70, 1995.

_____. **A Sociedade de Consumo,** Lisboa/Portugal: Edições 70, 2014.

_____. **O sistema dos Objetos,** São Paulo: Perspectiva, 2015.

_____. **À sombra das maiorias silenciosas: o fim do social e o surgimento das massas.** São Paulo: Ed Brasiliense S.A., 1985.

CARRIÓN, Fernando. **Los centros Históricos de América Latina y El Caribe.** Quito: Flasco, 2001.

_____. Centro histórico: **la polisemia Del espacio público.** Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos No. 2, diciembre 2008, pp. 89-96

CENSO DEMOGRÁFICO BRASILEIRO 1991. Rio de Janeiro: IBGE, 1991.

CENSO DEMOGRÁFICO BRASILEIRO 2000. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

CENSO DEMOGRÁFICO BRASILEIRO 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

CHOAY, Françoise. **A alegoria do Patrimônio.** São Paulo: Estação Liberdade, Unesp, 2001.

CONAN, Michel. **A invenção das identidades perdidas.** Tradução Vladimir Bartalini – Curso da Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – 2012.

CONTINENTE Documento. Olinda. Nº 42 – Recife – PE, Companhia Editorial de Pernambuco – CEPE. Fevereiro de 2006.

DAMATTA, Roberto. **Carnaval, Malandro e Heróis:** Para uma sociologia do dilema brasileiro – 6ª Ed. Rocco 1997.

DIÁRIO DE PERNAMBUCO. Jan/fev de 1970 à 1982 (Acervo - Arquivo Público Estadual)

FERREIRA, Marieta de Moraes & Janaina Amado. **Usos e Abusos da História Oral.** Rio de Janeiro: FGV, 1996.

GORZ, Andre. **O imaterial: conhecimento, valor e capital.** Tradução de Celso Azzan Júnior. São Paulo: Annablume, 2005.

HALL, Stuart. **A identidade cultural na pós-modernidade** – Tradução Tomaz Tadeu da Silva. 11ed. – Rio de Janeiro: DP&A, 2011.

HARCHAMBOIS, Mônica e PONTUAL, Virgínia. **As ameaças do carnaval de massa ao patrimônio de Olinda.** In Textos para discussão – Série gestão da Conservação Urbana. CECI, Olinda, 2007.

HARVEY, David. **O enigma do capital:** e as crises do capitalismo; Tradução de João Alexandre Peschanski. São Paulo, SP: Boitempo, 2011.

JEUDY, Henri Pierre. **Espelho das cidades.** Rio de Janeiro: Casa da palavra, 2005.

_____. **Memórias do Social.** Rio de Janeiro: Ed. Forense Universitária, 1990.

JEVONS, William Stanley e MENGER CARL. **A teoria da economia política** – Série os economistas. São Paulo: Abril Cultural, 1983.

JORNAL DO COMMERCIO. Jan/fev de 1980 à 1982 (Acervo - Arquivo Público Estadual)

LACERDA, Norma. **A coordenação do Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres: primeira aproximação à Luz da teoria das Convenções.** Ensaio. Recife: UFPE, 2010.

_____. **Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e teoria das convenções.** Recife: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2011.

_____. **Mercados imobiliários em áreas pobres: singularidades, particularidades e universalidades.** In: CONGRESSO INTERNACIONAL CIDADE VIRTUAL E TERRITÓRIO: PRODUZIR UMA NOVA UTOPIA URBANA, 2012, Rio de Janeiro. Anais. Rio de Janeiro: UFRJ, 2012.

_____. **Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e suas escalas de representação socioespacial.** In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, XVIII,

2009, Florianópolis. Anais eletrônicos - Florianópolis, 2009, p. 01 - 18. Acesso em: 28 de setembro de 2016.

LACERDA, Norma; ZANCHETTI, Silvio e LORDELLO, Eliane. **O Patrimônio Histórico como representação social em Olinda**: Horizontes para a conservação de cidades tombadas. In Textos para discussão – Série gestão da Conservação Urbana. CECI, Olinda, 2007.

LACERDA, Norma; ANJOS, Kainara. **Primazia do mercado de locação nos bairros degradados dos centros históricos das cidades brasileiras**: o caso do Recife. In: SEMINÁRIO DA RED IBEROAMERICANA DE INVESTIGADORES SOBRE GLOBALIZACIÓN Y TERRITÓRIO, 13., 2014, Salvador. Anais do XIII Seminário da Red Iberoamericana de Investigadores sobre globalización y territorio. Salvador: RII; SEI/BA, 2014.

MARSHALL, Alfred. **Princípios da economia**: Tratado introdutório – 2. Ed – São Paulo: Nova Cultural, 1985.

MARX, Karl. **O Capital: crítica da economia política**. São Paulo: Civilização Brasileira, 2001. Livro I. (18ª ed.).

MAUSS, Marcel; LEVI-STRAUSS, Claude. **Ensaio sobre a dívida**. [Lisboa]: Edições 70, 2008.

MENEZES, José Luiz Mota, in **Evolução Urbana e Territorial de Olinda**: do Descobrimento aos Tempos Atuais – A Vila de Olinda – 1537-1630.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. (org). **Pesquisa social: Teoria, método e criatividade**. 7 ed. Petrópolis: Vozes, 1997.

MIRA, Maria Celeste. **Ongueiros, festeiros e simpatizantes**: o circuito urbano da “cultura popular” em São Paulo. In FRUGOLI, Junior; ANDRADE, Luciana Teixeira e PEIXOTO, Fernando Arêas. (Org.) As cidades e seus agentes: práticas e representações. Belo Horizonte/ PUC – Minas. 2006.

MOREIRA, André Renato Pina. **Estudos das transformações do espaço de habitação do Sítio Histórico de Olinda**. Dissertação de Mestrado – MDU/UFPE Recife: O autor, 2006.

NADALIN, Vanessa Gapriotti. **Vacância residencial nos centros históricos urbanos**: o caso de São Paulo. Texto para discussão / Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.- Brasília : Rio de Janeiro : Ipea , 2014.

NOVAES, Ferdinando. **Olinda: Evolução urbana** – Recife: Fundarpe, 1990

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLINDA. **Legislação urbanística dos sítios históricos de Olinda**. (LEI N.º 5306/01 Olinda, 2001).

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLINDA. **Lei do Carnaval**. (LEI N.º 4849/92 Olinda, 1992).

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLINDA. **Plano Diretor de Olinda**. Olinda / SEPLAMA – CECI 2003.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLINDA. **Plano municipal de educação patrimonial** – Secretaria do Patrimônio e Cultura de Olinda – 2013

REZENDE, Antônio Paulo – 1952 – **(Des) Encantos Modernos**: Histórias da cidade do Recife na década de XX. Recife: FUNDARPE, 1997.

SAY, Jean-Baptist. **Tratado da economia política**. São Paulo: Nova Cultural. 1986.

SILVA, Ariadne Paulo. **O mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres do Recife**: um estudo das relações socioeconômicas à luz das teorias sobre o Dom. Dissertação de Mestrado, Recife – UFPE, 2012.

SOUZA, Marcos Felipe Sudré. **A Festa e a Cidade**: experiência coletiva poder e excedente no espaço urbano. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

SOUZA, Roberto Silva. **Particularidades da evolução do espaço urbano de Olinda (pe) no contexto histórico de propriedades fundiárias** - UNEAL, 2012.

SOUZA, Roberto Silva de. **Território municipal de Olinda (PE)**: parcelamento do solo e diversidade dos espaços urbanos na região metropolitana do Recife - Tese (doutorado) – Universidade Federal de Pernambuco, CFCH. Programa de Pós - Graduação em Geografia. – Recife: O autor, 2011.

www.abih-pe.com.br/

www.galodamadrugada.org.br

[www.olinda.pe.gov.br/ turismo](http://www.olinda.pe.gov.br/turismo)

www.cultura.pe.gov.br/pagina/patrimonio-cultural/imaterial/patrimonios-vivos/homem-da-meia-noite/

www.olinda.pe.gov.br/pmc/consulta-publica/diagnostico-da-cultura

www.olinda.pe.gov.br/patrimonio/olinda-e-referencia-mundial-na-preservacao-do-patrimonio

www.iphan.gov.br/

Anexo A - Roteiro das entrevistas semiestruturadas

ROTEIRO PARA ENTREVISTAS MICH – CARNAVAL 2015 – OLINDA

ALUGA-SE PARA CARNAVAL

1º passo: Identificação do imóvel – Endereço (rua e número), fotos, se possível croqui.

2º passo: Entrevista – Sequencia do roteiro abaixo:

- 1. Informações gerais Líder do grupo – Não precisa do nome!*
 - Idade, filhos, estado civil, grau de escolaridade, rendimento médio (SM)*
 - Quantas pessoas dividem o aluguel e o espaço da casa, quantos homens e quantas mulheres?*
- 2. De onde vem? Porque vem e que motiva o seu deslocamento?*
- 3. Já veio outras vezes? Porque Olinda e porque Sítio Histórico?*
- 4. Porque a escolha desta casa? Como foi a escolha e como soube que estava pra alugar?*
- 5. Já alugou esta casa outras vezes?*
- 6. Quanto foi cobrado e quanto foi pago? Qual a forma de pagamento e qual o tipo de Contrato?*
- 7. Fez contato com o locador?*
- 8. Qual o seu rendimento médio mensal, em Salários mínimos?*
- 9. Gostaria de morar aqui em Olinda (SH), por quê?*
- 10. Sugestões, reclamações?*

Anexo B - Letras das músicas que abrem os capítulos***Elefante******(Clídio Nigro / Clóvis Vieira)***

*Ao som dos clarins de Momo
O povo aclama com todo ardor
O Elefante exaltando as suas tradições
E também seu esplendor
Olinda, este meu canto
Foi inspirado em teu louvor
Entre confetes e serpentinas
Venho te oferecer
Com alegria o meu amor*

*Olinda! Quero cantar a ti esta canção
Teus coqueirais, o teu sol, o teu mar
Faz vibrar meu coração, de amor a sonhar
Em Olinda sem igual
Salve o teu Carnaval!*

De Janeiro a Janeiro***(Alceu Valença)***

*Pra começar
Eu vou te amar o ano inteiro
De janeiro a janeiro
Meu amor, sem atropelo
E seguiremos
Caminhando sobre os dias
Carnaval vem chegando
E vamos cair na folia*

*Apronte a sua fantasia
 Que eu afino o meu pandeiro
 Vamos brincar todo dia
 Em Olinda no Bloco do Beijo
 No Recife na beira do cais
 Nos entregar ao desejo
 De Janeiro a Janeiro, sem atropelo.*

Samba Enredo 1979 - O paraíso da loucura
G.R.E.S. Beija-Flor de Nilópolis (RJ)
(Walter de Oliveira)

*Ao ressoarem os clarins da folia
 O sonho
 Filho da noite e do infinito é o rei
 No paraíso da loucura
 Ao povo proclamou
 A seguinte lei
 Esqueçam os problemas da vida
 O trem, o dinheiro e a bronca do patrão
 Não pensem em suas marmitas
 E no alto preço do feijão
 Joguem fora a roupa do dia-a-dia
 E tomem banhos no chuveiro da ilusão (bis)*

*Olhem o céu que maravilha
 Retalhos de nuvens, bordados de estrelas
 Quando o sol e a lua brilham
 A natureza vem mostrar sua beleza
 Tudo neste mundo é encanto
 Com o despontar da primavera
 Tirem do passado a nobreza*

*E do futuro a magia da surpresa
 Entrem no jardim das delícias
 Pela porta da imaginação
 Criem a fantasia mais linda
 Delirem neste canto de emoção*

*Hoje sou livre
 Sou criança Beija-Flor
 Amante da beleza (bis)
 Sou um ser espacial
 Ô ô ô ô ô ô brindando a vitória do amor*

***É de fazer Chorar
 (Luiz Bandeira)***

*É de fazer chorar, quando o dia amanhece obrigo o frevo a parar
 Ôh quarta-feira ingrata chega tão depressa só pra contrariar*

*Quem é de fato um bom pernambucano
 Espera o ano e se mete na brincadeira
 Esquece tudo quando cai no frevo
 E no melhor da festa chega a quarta-feira*