



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

LUANANCY LIMA PRIMAVERA

ATUAÇÃO DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA NO
MERCADO IMOBILIÁRIO DE ALUGUEL DO CENTRO HISTÓRICO
DO RECIFE

Recife

2022

LUANANCY LIMA PRIMAVERA

**ATUAÇÃO DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA NO
MERCADO IMOBILIÁRIO DE ALUGUEL DO CENTRO HISTÓRICO
DO RECIFE**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco como parte dos requisitos para obtenção do Título de Mestre em Desenvolvimento Urbano. Área de concentração: Desenvolvimento Urbano

Orientadora: Prof. Dra. Norma Lacerda Gonçalves.

Recife

2022

Catálogo na fonte
Bibliotecária Lillian Lima de Siqueira Melo – CRB-4/1425

P952t Primavera, Luanancy Lima
Atuação da Santa Casa de Misericórdia no mercado imobiliário de aluguel do centro histórico do Recife / Luanancy Lima Primavera. – Recife, 2022.
185f.: il., tab.

Sob orientação de Norma Lacerda Gonçalves.
Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Artes e Comunicação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, 2022.

Inclui referências, apêndices e anexos.

1. Desenvolvimento Urbano. 2. Santa Casa de Misericórdia. 3. Caridade. 4. Mercado imobiliário - Centro histórico do Recife. 5. Patrimônio cultural. I. Gonçalves, Norma Lacerda (Orientação). II. Título.

400 CDD (22. ed.) UFPE (CAC 2023 -10)

LUANANCY LIMA PRIMAVERA

**ATUAÇÃO DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA NO
MERCADO IMOBILIÁRIO DE ALUGUEL DO CENTRO
HISTÓRICO DO RECIFE**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco como parte dos requisitos para obtenção do Título de Mestre em Desenvolvimento Urbano. Área de concentração: Desenvolvimento Urbano

Aprovada em: 23/02/2022.

Banca Examinadora

Participação via Videoconferência

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

Participação via Videoconferência

Prof. Dra. Virgínia Pitta Pontual (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco - UFPE

Participação via Videoconferência

Profa. Dra. Amélia Maria de Oliveira Reynaldo (Examinadora Externa)
Universidade Católica de Pernambuco

AGRADECIMENTOS

Dedico a conclusão deste ciclo àqueles que estiveram ao meu lado e que contribuíram para a realização desta pesquisa.

Primeiramente, agradeço a Deus, o guia e Senhor da minha vida, por me amparar e abençoar todos os dias. À minha mãe, agradeço por ser minha fortaleza, por entender minhas ausências, mesmo sem entender muito bem os motivos. Ao meu pai agradeço pelo aprendizado sobre quem eu sou. A Rodrigo, sou grata por criar um ambiente saudável e feliz em nossa casa, pelas renúncias que ele também precisou fazer para que eu me dedicasse à esta dissertação. Ainda agradeço a Rodrigo por sempre estar disposto a escutar minhas inquietações e questionamentos, pelas contribuições e por não me deixar desistir.

A Norma, orientadora tão especial, sou grata por ser minha inspiração (desde a primeira aula de PUR I na graduação), pelo carinho e por ter me adotado nesse percurso acadêmico. Agradeço ainda pela compreensão, pela dedicação e o olhar atento em tudo que escrevi, por compartilhar comigo o conhecimento e me ensinar sempre a ir além em busca de respostas que nem sempre alcançam os olhos mais desavisados.

Agradeço a Cleonardo, Iana e Natália pelas observações tão importantes realizadas na defesa do projeto desta dissertação. O olhar de cada um contribuiu para chegar no resultado aqui apresentado.

Aos meus amigos de longa data: Bárbara, Sandy e Wilson, obrigada pelas risadas, por acreditarem em mim e me incentivarem e por estarem sempre presentes.

A DPPC, sou extremamente grata pela experiência profissional, pelo aprendizado que me permitiu realizar esta dissertação de forma mais madura. Além de fornecerem dados tão importantes para esta pesquisa. A Cecília e Larissa, agradeço por serem inspiração, pela compreensão e por criarem um ambiente saudável de trabalho que possibilitou me dedicar a esta dissertação. Agradeço ainda a Larissa pelas discussões que pudemos ter ao longo de nossas pesquisas.

A Lindó e Geysa, minhas companheiras de todas as horas, sou grata pelas palhaçadas, pelas risadas e por acreditarem em mim. À Lindó agradeço ainda pelo empenho na elaboração dos mapas desta dissertação. E à Geysa sou grata pelos debates e discussões que contribuíram para os resultados desta dissertação.

Ao Gemfi, agradeço pelo suporte acadêmico e pelas amizades construídas.

A Santa Casa, sou grata pelos dados que me forneceram e que foram fundamentais para a construção do conhecimento posto aqui. Agradeço ao professor Amaro Lins e a Hélio Lacerda, enquanto gestores da SCMR, pela disponibilidade e atenção à minha pesquisa.

Agradeço a Dirceu Marroquim, pelos debates que tivemos, pelas referências e pelo rico material dos Relatórios da SCMR que me disponibilizou, foram fundamentais para este resultado. Agradeço a Frei Roberto pelas conversas e pelo acesso ao Acervo da Província Franciscana do Recife. Também sou grata à Diego, responsável pelo acervo da Arquidiocese de Olinda e Recife, pelas tardes em que esteve disponível para que eu tivesse acesso ao extenso material deste acervo.

Ao Centro Histórico do Recife, agradeço por ser meu cantinho no mundo, onde me sinto bem e posso dizer que conheço cada uma de suas ruas. Sou grata pelas pessoas que constroem, a duras penas, esse lugar tão importante para mim e para tantos outros. Tive a oportunidade de vivenciar esse centro histórico, especialmente o bairro de São José, todos os dias e conhecer de perto alguns dos personagens que são a alma do CHR. Obrigada a cada um.

Também sou imensamente grata a todos que participaram de cada momento desse percurso tão extenuante e que agora concluo com orgulho e alegria.

RESUMO

Desde a ocupação portuguesa no Brasil colônia, as ordens religiosas leigas tiveram importante papel para concretização dos projetos da Coroa em nosso país. No Recife não foi diferente, as irmandades que aqui se instalaram foram determinantes para definir a ocupação do tecido urbano de nosso centro histórico, e, cruciais para a viabilidade das intervenções urbanísticas do século XX que ali ocorreram através da propriedade de imóveis nessa área. Nota-se, portanto, a participação dessas instituições tanto no processo de produção desse espaço como em uma atuação no mercado imobiliário. Atualmente, junto a outros agentes – com destaque para o poder público, o Núcleo de Gestão do Porto Digital (NGPD), os donos de instituições privadas de ensino superior, entre outros – as irmandades religiosas leigas também continuam a contribuir para a definição e redefinição das espacialidades desse centro. No entanto, há características e comportamentos que diferenciam esses agentes dos demais, seja pela relação entre a caridade e as rendas do aluguel de seus imóveis, seja pela diferenciação dos preços por eles praticados. Essa pesquisa tem por objetivo, portanto, analisar o papel, o comportamento e as estratégias das irmandades religiosas leigas na dinâmica mercadológica e espacial do CHR. Para tanto, definiu-se a Santa Casa de Misericórdia, como objeto de estudo, dentre as demais irmandades religiosas leigas proprietárias de imóveis no CHR, devido ao seu extenso patrimônio e a sua presença em todos os bairros estudados (Bairro do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista). O percurso metodológico desta dissertação inicia-se a partir dos diálogos e conflitos entre religião e economia, e da inserção das irmandades religiosas leigas nessa relação, associando as doações imobiliárias à salvação da alma, e a caridade à renda dos imóveis. Ademais, é analisada a participação da Igreja Católica e das irmandades na formação do centro histórico do Recife, bem como a construção do extenso patrimônio imobiliário de irmandades através das doações de fiéis. A partir de documentos do final do século XIX e da primeira metade do século XX, como os relatórios da Santa Casa de Misericórdia e da Ordem Terceira de São Francisco, a Décima Urbana do Bairro do Recife, no início do século XX, entre outros, foram extraídas informações sobre a atuação dessas instituições no mercado imobiliário e na administração de seus bens no referido período. Por fim, foram analisados os dados sobre preços, usos, estado de conservação e preservação dos imóveis da SCMR, de modo a aferir como a Santa Casa de Misericórdia atua no mercado imobiliário e quais suas condutas frente a conservação dos valores de seus bens patrimoniais no centro histórico do Recife.

Palavras-chave: Santa Casa de Misericórdia; caridade; mercado imobiliário; patrimônio cultural; centro histórico do Recife.

ABSTRACT

Since the Portuguese occupation in colonial Brazil, lay religious orders have played an important role in implementing the Crown's projects in our country. In Recife it was no different, the brotherhoods that settled here were decisive in defining the occupation of historic center, and crucial for the viability of the urban interventions of the 20th century that took place there. Therefore, the participation of these institutions is noted both in the production process of this space and in their performance in the real estate market. Currently, along with other agents – notably the government, the Porto Digital Management Center (NGPD), the owners of private universities, among others – lay religious brotherhoods also continue to contribute to the definition and redefinition of the spatiality of this center. However, there are characteristics and behaviors that differentiate these agents from the others, either because of the relationship between charity and rental income from their properties, or because of the difference in the prices they charge. This research aims, therefore, to analyze the role, behavior and strategies of lay religious brotherhoods in the marketing and spatial dynamics of the CHR. Therefore, the Holy House of Mercy was defined as the object of study, among the other lay religious brotherhoods that own properties in the CHR, due to its extensive heritage and its presence in all the studied neighborhoods (Bairro do Recife, Santo Antônio, São José and Boa Vista). The methodological course of this dissertation starts with the dialogues and conflicts between religion and economy, and the insertion of lay religious brotherhoods in this relationship, associating real estate donations to the salvation of the soul, and charity to real estate income. In addition, the participation of the Catholic Church and the brotherhoods in the formation of the historic center of Recife is analyzed, as well as the construction of the extensive real estate heritage of brotherhoods through donations from faithful. Based on documents from the end of the 19th century and the first half of the 20th century, such as the reports of the Holy House of Mercy and the Third Order of Saint Francis, the Urban Tenth, in the early 20th century, was extracted information about the performance of these institutions in the real estate market and in the management of their assets in that period. Finally, data on prices, uses, state of conservation and preservation of the SCMR properties were analyzed, in order to assess how the Holy House of Mercy operates in the real estate market and what its conducts are towards the conservation of the values of its heritage assets in the historic center of Recife.

Key words: Holy House of Mercy; charity; state market; cultural heritage; historic center of Recife.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 –	Delimitação do Centro Histórico do Recife (CHR)_____	17
Figura 2 –	Gravura “Porto e Barra de Pernambuco”, de 1630, retratando a ocupação do Istmo do Recife ao sul e da Vila de Olinda ao norte e a Ilha de Antônio Vaz a oeste_____	43
Figura 3 –	Plano holandês de 1639 sobreposto no Recife atual (1 – Convento Franciscano de Santo Antônio; 2 – Igreja do Divino Espírito Santo; 3 – Igreja de Nossa Senhora do Livramento; 4 – Igreja do Terço; 5 – Igreja de Nossa Senhora do Carmo; 6 – Igreja Matriz De Santo Antônio)_____	53
Figura 4 –	Igrejas, áreas de influência e eixos de conexão nos bairros do Recife, Santo Antônio e São José, em 1763_____	55
Figura 5 –	Relação das Igrejas e seus pátios com o exemplo do pátio da Igreja do Paraíso em 1933_____	57
Figura 6 –	Skyline e vista da Ilha de Antônio Vaz, em 1759_____	58
Figura 7 –	Carta em latim da Santa Sé autorizando a venda de imóveis da Irmandade das Almas, em 1953_____	71
Figura 8 –	Carta da mesa Regedora da Irmandade das Almas, em 1953_____	72
Figura 9 –	Anúncio de imóvel em São José, em 1880_____	77
Figura 10 –	Demolições no Bairro do Recife no início do século XX_____	85
Figura 11 –	Imóveis da SCMR desapropriados para realização das intervenções urbanísticas no Centro Histórico do Recife_____	87
Figura 12 –	Antiga Igreja do Paraíso, sede da Santa Casa de Misericórdia, na década de 1940_____	91
Figura 13 –	Edifício Santo Albino, sem data_____	91
Figura 14 –	Lote onde estavam localizados a Igreja e o Hospital do Paraíso já parcialmente demolido_____	91
Figura 15 –	Conjunto arquitetônico da Av. Guararapes com destaque para o edifício Santo Albino construído sobre a antiga Igreja e o Hospital do Paraíso_____	91
Figura 16 –	Abertura da Av. Dantas Barreto antes da demolição da Igreja dos Martírios destacada em vermelho_____	92
Figura 17 –	Imóveis da Ordem Terceira de São Francisco na Rua Siqueira Campos,	

	década de 1930_____	93
Figura 18 –	Construção do Edifício São Francisco em substituição aos imóveis antigos, década de 1940_____	93
Figura 19 –	Imóveis da antiga Rua das Florentinas, atual Av. Dantas Barreto, década de 1930_____	94
Figura 20 –	Edifício Santo Antônio em substituição às antigas edificações, década de 1940_____	94
Figura 21 –	Delimitação das ZEPH do centro do Recife e os Setores de Preservação Rígida e Ambiental_____	98
Figura 22 –	Imóvel nº 166 na Rua Marcílio Dias, atual Rua Direita, de propriedade da Irmandade do S. Sacramento da Matriz de Santo Antônio, em 11.12.1920_____	102
Figura 23 –	Quadro de seguros contra fogo dos Imóveis da Ordem Terceira de São Francisco que detalha os endereços dos imóveis no Relatório de 1952_____	103
Figura 24 –	Relatório Ordem Terceira de São Francisco na administração de 1903-1904_____	104
Figura 25 –	Imóveis de irmandades religiosas no CHR (2017-2018)_____	105
Figura 26 –	Imóveis da SCMR x Imóveis de outras entidades religiosas (2017-2018)_____	108
Figura 27 –	Submercados imobiliários no CHR_____	112
Figura 28 –	Tipologia dos imóveis da SCMR no CHR por submercado (2017-2018)_____	115
Figura 29 –	Uso dos imóveis da SCMR no CHR por submercado (2017-2018)_____	117
Figura 30 –	Estado de conservação dos imóveis da SCMR no CHR por submercado (2017-2018)_____	123
Figura 31 –	Estado de preservação dos imóveis da SCMR no CHR por submercado (2017-2018)_____	125
Figura 32 –	Classificação das ruas de acordo com o Índice de Precariedade Espacial_____	127
Figura 33 –	Classificação das ruas de acordo com o Índice de Precariedade Espacial simulação imóveis da SCMR_____	128
Figura 34 –	Média dos preços/m ² de aluguel dos imóveis da SCMR de acordo com o tempo de contrato (2017/2019)_____	135
Figura 35 –	Média dos preços/m ² por rua dos imóveis da SCMR em que obteve-se o preço de aluguel_____	139

Figura 36 – Médias dos preços/m ² por rua dos imóveis da SCMR em que obteve-se o preço de aluguel_____	144
Figura 37 – Médias dos preços/m ² de aluguel por rua e estado de preservação dos imóveis da SCMR por submercado (2017/2019)_____	147
Figura 38 – Imóveis da SCMR com processos de projeto de arquitetura/reforma de acordo com o ano e por submercado_____	155
Figura 39 – Imóveis da SCMR com irregularidades referentes ao mau estado de conservação junto à municipalidade_____	156
Figura 40 – Grau de reversibilidade das irregularidades dos imóveis da SCMR por submercado_____	157

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Imóveis de irmandades leigas entre o final da 2ª metade do século XIX e 1ª metade do século XX_____	67
Tabela 2 – Preços dos alugueis por ano de imóveis da Santa Casa de Misericórdia do Recife e da Irmandade das Almas, em 1878_____	76
Tabela 3 – Preços dos alugueis/ano dos imóveis da Santa Casa de Misericórdia do Recife no Centro Histórico da aludida cidade em 1878 e em 1938_____	89
Tabela 4 – Quantidade de m ² construídos por proprietário significativo, por ZEPH_____	111
Tabela 5 – Localização dos imóveis da SCMR por Setor de Preservação Rigorosa e Ambiental das ZEPH-08,09,10 e 14 do CHR (2017)_____	111
Tabela 6 – Imóveis da SCMR por tipologia e submercado no CHR (2017-2018)_____	114
Tabela 7 – Usos dos imóveis da SCMR por submercado no CHR (2017-2018)_____	116
Tabela 8 – Quantidade de m ² construídos sem uso de propriedade da SCMR por submercado (2017-2018)_____	118
Tabela 9 – Estado conservação imóveis da SCMR por submercado (2017-2018)_____	121
Tabela 10 – Estado preservação imóveis da SCMR por submercado (2017-2018)_____	124
Tabela 11 – Quantidade de ruas de acordo com o Índice de Precariedade Espacial nas ZEPH do CHR (2017-2018)_____	127
Tabela 12 – Origem dos recursos para as obras sociais da SCMR – 2016_____	130
Tabela 13 – Média do preço/m ² dos imóveis da SCMR por submercado e por tempo de contrato (2017/2019)*_____	133
Tabela 14 – Média dos preços/m ² e aluguel dos imóveis da SCMR por submercado (2017/2019)_____	136
Tabela 15 – CHR e outras centralidades recifenses: preço de oferta do m ² de locação de imóveis comerciais e de serviços (2019)_____	136
Tabela 16 – Média do preço/m ² de aluguel de acordo com o uso dos imóveis da SCMR por submercado (2017/2019)_____	140
Tabela 17 – Média do preço/m ² de aluguel de acordo com o estado de conservação dos imóveis da SCMR por submercado (2017/2019)_____	141
Tabela 18 – Média do preço/m ² de aluguel de acordo com o estado de preservação dos imóveis da SCMR por submercado (2017/2019)_____	145
Tabela 19 – Quantidade de processos de projeto de arquitetura/reforma para os imóveis da SCMR no licenciamento municipal_____	153

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	RELAÇÃO ENTRE RELIGIÃO, MERCADO E CARIDADE	20
2.1	Relações entre Religião, Mercado e Estado	20
2.2	Surgimento e atividades das irmandades religiosas leigas	27
2.3	Caridade como uma lógica mercadológica	32
3	IGREJA CATÓLICA E IRMANDADES RELIGIOSAS LEIGAS NA FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE(CHR)	38
3.1	Formação do espaço urbano sob a perspectiva religiosa	38
3.2	Formação urbana do CHR sob a influência religiosa	43
4	ATUAÇÃO DA SANTA CASA MISERICÓRDIA DO RECIFE(SCMR) NO MERCADO IMOBILIÁRIO DO CHR (SÉC. XIX-XX)	64
4.1	Formação do patrimônio imobiliário da SCMR no CHR	64
4.2	Proprietários imobiliários: agentes produtores do espaço urbano	69
4.3	Atuação das irmandades religiosas leigas no mercado imobiliário do CHR (fim do século XIX e início do século XX)	74
4.4	Participação das irmandades religiosas leigas nas intervenções urbanísticas do século XX no CHR	82
5	LÓGICAS MERCADOLÓGICAS E PATRIMONIAIS SCMR NO CHR	95
5.1	Normas preservacionistas e mercado imobiliário no CHR	96
5.1.1	Caracterização do patrimônio imobiliário da SCMR no CHR	111
5.2	Lógicas patrimoniais da SCMR no CHR	118
5.3	Atuação da SCMR no mercado imobiliário de aluguel	129
5.4	Condutas e estratégias da SCMR no CHR	148
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	164
	REFERÊNCIAS	168
	APÊNDICE A – ROTEIRO DAS ENTREVISTAS COM REPRESENTANTES DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA E DA COMISSÃO DAS IRMANDADES DO RECIFE	176
	ANEXO A – QUADRO DE TIPOLOGIAS ELABORADO POR DPPC/PCR	184

1 INTRODUÇÃO

No período colonial, Estado e Igreja estavam conectados através do Padroado Régio. Não sem razão, a ocupação das cidades brasileiras aconteceu sob forte influência da Igreja Católica. Segundo o instrumento do Padroado, cabia aos reis de Portugal recolher os dízimos, apresentar os ocupantes de cargos eclesiásticos e prover as condições para o culto. Da estreita relação entre Igreja e Coroa portuguesa surgem os projetos colonizadores da monarquia e evangelizadores do clero. Essas instituições viam no domínio das colônias a oportunidade de (i) explorar as riquezas das novas terras, por parte da Coroa e (ii) conseguir novos fieis, uma vez que a Igreja Católica perdia seguidores após a Reforma Protestante na Europa.

Com a vigência do Padroado Régio, os reis não possuíam autoridade religiosa, mas exerciam poder de governo sobre as Igrejas existentes em seus domínios. Assim, o aparelho eclesiástico tornava-se aparelho de Estado. Seus agentes estavam submetidos à autoridade do rei e sustentados pelo tesouro real, colocando a Igreja em completa dependência desse fundo monetário. Dessa forma, muitas das funções e atividades que deveriam ser de responsabilidade da Coroa portuguesa, em suas colônias, foram realizadas pela Igreja.

Partindo dessas considerações, pode-se dizer que, no Brasil, o papel da Igreja – tanto do clero regular como do secular¹ – ia muito além da conversão de fieis e da manutenção da ordem social. Essas instituições foram também responsáveis por grande parte dos referenciais do cotidiano da população. Segundo Fridman (1999), os religiosos influenciaram:

Na habitação, com a construção e o aluguel de moradias; na saúde, com hospitais, boticas (farmácias), médicos e enfermeiras; com a produção de alimentos nas suas fazendas e engenhos; na educação, com escolas; na cultura, através do teatro, das artes plásticas, da música e do lazer; nos melhoramentos urbanos, **com a construção de pontes, chafarizes, abertura de ruas e saneamento**; com o fornecimento de água (com os seus poços); através de suas normas urbanísticas garantiam parte da segurança; nos empréstimos e na guarda de dinheiro e bens; com a hospedagem dos romeiros; com a proteção aos fugitivos e aos meninos de rua e com os enterros. (FRIDMAN, F., 1999, pág. 14, grifos nossos)

Nota-se, portanto, que não foram poucas as marcas deixadas pela religião na urbe colonial. Nesse período, a paisagem urbana esteve diretamente vinculada aos religiosos e, ainda hoje, as construções e traçados urbanos por eles definidos são marcos e atributos importantes na conformação de cidades brasileiras.

¹ O clero é dividido em duas categorias: regular e secular. O primeiro compreende os monges frades ordenados e outros cargos eclesiásticos que vivem em comunidades monásticas. O nome regular deriva do latim regula, que significa regra, ou seja, são pessoas que se submetem aos regulamentos especiais de suas comunidades monásticas. Já o clero secular compreende o grande número de padres e bispos que vivem a vida cotidiana mais próxima com o mundo leigo. Esse nome deriva da palavra latina saecula, termo figurativo para o mundo das preocupações materiais.

Esta pesquisa debruça-se, especificamente, sobre o patrimônio imobiliário das ordens religiosas construído ao longo dos séculos através das doações da Coroa e de fieis. Esse patrimônio contribuiu para a formação e configuração espacial dos centros históricos de muitas cidades brasileiras, como indicam estudos de Fridman (1999), Bueno (2016) e Marx (1988).

A partir da segunda metade do século XVIII, a relação de interdependência entre Igreja e Estado foi marcada pela instabilidade, perdurando até a proclamação da República (1889). Inicialmente, as divergências se deram em decorrência da política anticlerical e centralizadora do Marquês do Pombal que instalou, nesse período, o controle do patrimônio religioso. Fridman (1999) ressalta que essa situação ocasionou a alienação de parte dos bens dessas instituições, além de terem sido suspensas a ajuda do governo aos beneditinos e carmelitas, considerados ricos.

Com a proclamação da República – e o fortalecimento dos ideais de progresso e modernidade –, o fim do Padroado Régio tornou-se realidade em 7 de janeiro de 1890. Doravante, estabelecia-se a separação entre Estado e Igreja Católica, enfatizando o caráter laico da República nascente. Foram garantidos os direitos à liberdade de culto, à manutenção das propriedades da Igreja, além da vigência por mais um ano do pagamento das cômguas² e de outros gastos eclesiásticos, sendo estes últimos, portanto, uma ação transitória. Definia-se, assim, uma nova relação entre Estado e Igreja.

A ruptura das relações entre as duas instituições elevou o Estado brasileiro ao *status* de Estado moderno e laico do ponto de vista jurídico-constitucional. No entanto, no que concerne às relações sociais, as alterações impostas pelo novo regime (República) não tiveram reflexos imediatos. Isso porque “a emergência de Estados seculares não tem como decorrência necessária e mecânica a privatização da religião na esfera doméstica” (Montero, 2007, pág. 49).

A extinção do Padroado Régio colocava a prática religiosa em uma esfera privada, do culto doméstico, tirando a Igreja Católica (IC) do palco e holofotes da esfera pública por ela antes dominada. Ainda assim, a ruptura significou ganhos para a IC, dentre eles a cobrança do dízimo sem interferência do Estado. Assim, pode-se considerar a República como marco temporal de declínio do *status* dominante que a Igreja Católica imprimia desde a colonização do Brasil até o fim do Império.

A instituição da República também definiu rebatimentos no território. No Recife, por exemplo, adentrando o século XX, iniciou-se um grande movimento em busca do, então, chamado “progresso” representado pela renovação das estruturas físicas da cidade. Logo no

² Pensão paga aos párocos para seu sustento.

início do século XX, (1910-1913) a Reforma do Porto do Recife foi a primeira medida para sintonizar parte importante da cidade às novas exigências da modernidade, justificada também pelos novos ideais de salubridade e higiene. Um dos principais resultados das novas medidas foi, nesse período, a destruição da Matriz do Corpo Santo e do Arco da Conceição no referido bairro e do Arco de Santo Antônio no bairro homônimo. Loretto (2008) expressa que:

Tão grande quanto o impulso reformador foi o impulso destruidor, que levou consigo registros da expressão formal e social do Recife, juntamente com os arcos e com a ermida de São Telmo. **A demolição desses edifícios religiosos pode ser compreendida como o marco instaurador de uma nova ordem.** De importantes artefatos para a cidade, as igrejas passaram a ser bens passíveis de destruição total (LORETTO, R., 2008, pág.21, grifos nossos)

A nova agenda estava, claramente, em conformidade com o novo regime promulgado com a República, à Igreja Católica eram reservados novos espaços. A destruição desses importantes marcos na cidade do Recife pode revelar também a transformação e o nascimento de novos valores que passaram a nortear as mudanças na cidade e que refletia as modificações na sociedade (Op.cit.).

As demolições não pararam na Reforma urbana do Bairro do Recife, no início do século. Nas décadas de 30 e 40, chegaram também à Ilha de Antônio Vaz para a abertura de duas novas avenidas: Av. Guararapes e Av. Dantas Barreto. Novamente, as justificativas para demolições de várias ruas e prédios antigos, embasavam-se na percepção de desordenamento, falta de espaço e funcionalidade do espaço urbano. Assim, a Igreja do Paraíso, então sede da Santa Casa de Misericórdia e a Igreja dos Martírios, da irmandade do Senhor Bom Jesus dos Martírios foram também demolidas.

Assim, para além da discussão de como instituições religiosas leigas foram importantes para construção de muitas das cidades brasileiras, é importante ressaltar a relevância histórico-cultural do patrimônio imobiliário das ordens religiosas leigas. Não apenas Igrejas e outros monumentos, mas também prédios de arquitetura civil fazem parte desse patrimônio. A maioria deles são reconhecidos como bens histórico-culturais. No caso da cidade do Recife, destaca-se a importância desses bens no seu centro histórico. Nele, é notória a presença de instituições eclesiais como proprietárias imobiliárias, o que assinala a sua importância na produção e configuração desse espaço. Nessa condição, essas instituições foram, por muitas vezes, subjugadas a outros interesses imobiliários – como ocorreu nos processos de demolição da Igreja do Paraíso e da Igreja dos Martírios.

As irmandades foram agentes não desprezíveis para a formação e consolidação da centralidade histórica recifense. Elas, inclusive, atuaram e atuam como agentes imobiliários ao alugar parte significativa dos seus imóveis. Nesse sentido, analisar o processo de construção do

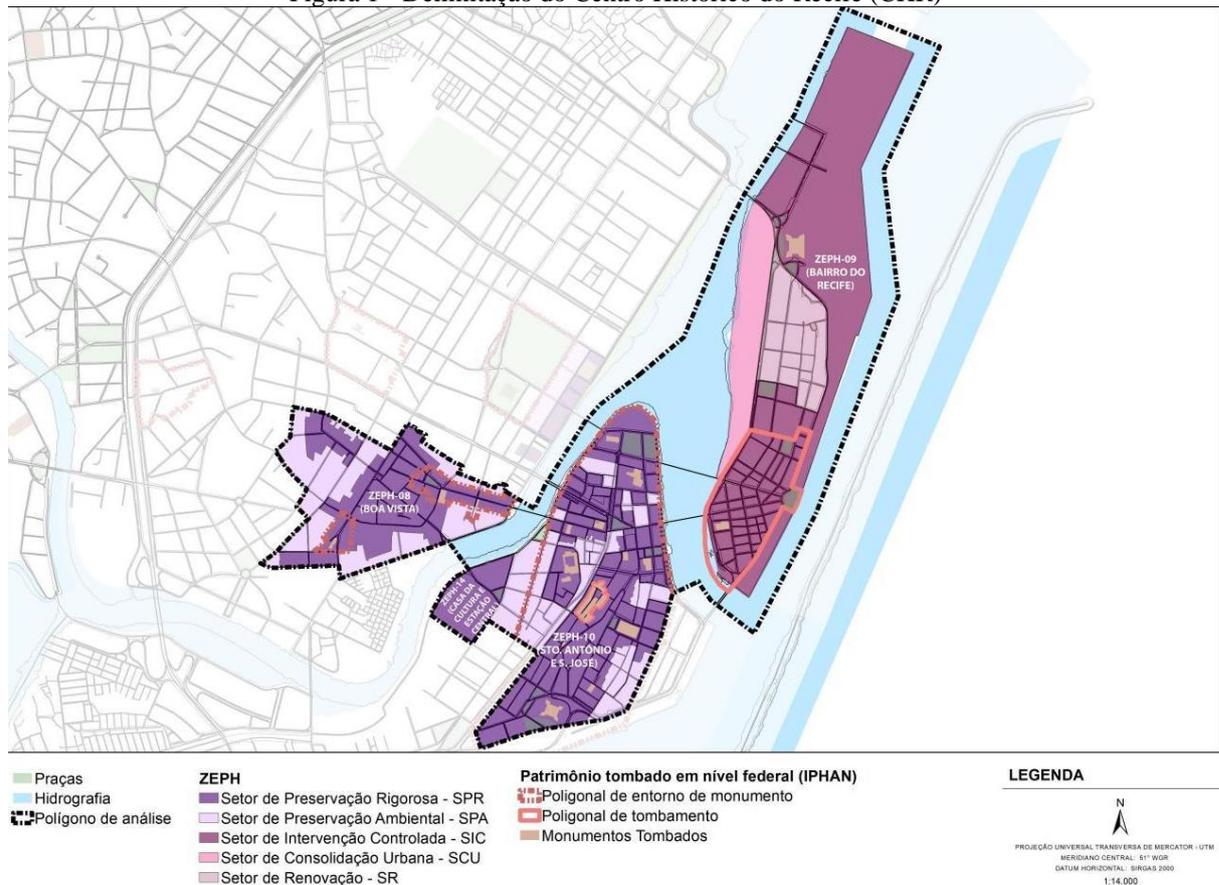
centro histórico do Recife (CHR) a partir do patrimônio imobiliário de irmandades religiosas é também apreender a sua atuação no mercado imobiliário de locação.

Cabe destacar que, estudos que se propõem a discutir a presença das irmandades religiosas leigas na formação do espaço urbano concentram as análises nos séculos passados, especialmente no período colonial, período de maior expressão dessas instituições na construção de cidades brasileiras. Poucas são as pesquisas que buscam debater a atuação das irmandades no mercado imobiliário, inclusive, nos anos mais recentes.

Nesse sentido, a problemática que conduz essa dissertação se desenvolve em três âmbitos: (i) caridade; (ii) rentismo; (iii) conservação do patrimônio, buscando analisar como a atuação da Santa Casa de Misericórdia de Recife (SCMR), especificamente, se posiciona nesses três campos. Além disso, observa-se como estes se relacionam, compreendendo que há uma interdependência entre a auferição de renda pela SCMR, a partir de seu patrimônio imobiliário, a caridade dos fieis – a partir de doações – e a caridade realizada por essa instituição, bem como os rebatimento dessa atuação na conservação do patrimônio cultural.

Para tanto, esta dissertação tem como recorte espacial o Centro Histórico do Recife (CHR). Por ser uma das ocupações mais antigas da cidade, o centro histórico detém os vários momentos da atuação de irmandades religiosas leigas na formação urbana, e de seus patrimônios imobiliários, desde os primórdios da ocupação desse espaço. No Recife, não existe uma delimitação institucional do centro histórico, portanto, esta pesquisa considerou-o, de forma geral, como a área inserida nos polígonos das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural da Boa Vista (ZEPH-08), Bairro do Recife (ZEPH-09) e Santo Antônio e São José (ZEPH-10) e a ZEPH-14 (Casa da Cultura e Estação Central do Recife), como mostra o mapa da Figura 1.

Figura 1 - Delimitação do Centro Histórico do Recife (CHR)



Fonte: DPPC/ICPS, ESIG e IPHAN. Elaboração: Lindoelly Duarte.

Importa ressaltar que a definição da SCMR como objeto de aprofundamento desta pesquisa se deu por dois fatores: (i) ser a detentora de importante patrimônio imobiliário no CHR, no cotejo com outras irmandades religiosas leigas (Primavera, 2017), inserida em um processo de acumulação patrimonial desde os primórdios da apropriação do território brasileiro; (ii) ser a única instituição, dentre as que se buscou contato (Irmandade das Almas, Ordem Terceira de São Francisco, Província Franciscana do Recife), que se demonstrou aberta a disponibilizar os dados necessários para realização das análises aqui propostas. Ademais, a realização desta dissertação, iniciada em 2020, em meio à pandemia da COVID-19, impossibilitou a realização de pesquisas de campo, junto aos inquilinos de irmandades religiosas, que poderiam fornecer os dados para a análise dos preços/m² nesses imóveis.

Assim, em linhas centrais, esta pesquisa tem como objetivo geral **analisar as lógicas de atuação da Santa Casa de Misericórdia no mercado imobiliário de aluguel do Centro Histórico do Recife (CHR), identificando as suas condutas frente aos bens patrimoniais transacionados nesse mercado.**

A partir desses objetivos gerais foram delineados os seguintes objetivos específicos:

- (i) Discutir as relações entre religião, mercado e caridade contextualizando como esses aspectos influenciaram e influenciam na atuação da SCMR no mercado imobiliário do CHR;
- (ii) Expor a relevância do patrimônio de irmandades religiosas leigas para a formação do espaço urbano e, especificamente, a do Centro Histórico do Recife;
- (iii) Caracterizar a atuação da SCMR no mercado imobiliário do século XIX ao XX e a participação desta irmandade nas intervenções urbanísticas ocorridas no CHR;
- (iv) Analisar a atuação da SCMR no mercado imobiliário dos últimos anos no CHR e os reflexos dessa atuação na preservação e conservação de seus imóveis, identificando as condutas adotadas pela irmandade frente aos seus bens patrimoniais.

Norteadas pelos objetivos acima listados, a dissertação foi organizada em 4 capítulos. O primeiro capítulo – *Relações entre religião, mercado e caridade* – discorre sobre a influência da Igreja Católica nas relações econômicas e sobre a relevância dos eclesiásticos na formação do pensamento econômico. Neste capítulo, ainda é discutida a relação simbiótica entre caridade e formação do patrimônio imobiliário de irmandades religiosas leigas, especificamente da Santa Casa de Misericórdia do Recife (SCMR) e como as doações de imóveis pelos fieis podem ser enquadradas como lógica mercadológica. Tudo isso foi respaldado nos Relatórios Administrativos da SCMR, da Ordem Terceira de São Francisco e nos estudos de Sá (1997), Rocha (2005), entre outros autores.

O segundo capítulo – *Igreja Católica e irmandades religiosas leigas na formação do espaço urbano do Centro Histórico do Recife (CHR)* – estuda a influência da Igreja e das irmandades na ocupação urbana das cidades brasileiras e, mais detidamente, do CHR. Ademais, demonstra-se como essas instituições foram fundamentais para formação desse espaço e para as relações sociais ali praticadas, atuando como vetores de expansão e valorização do solo urbano. Teve como fundamento estudos desenvolvidos por Zanchetti (2000), Loretto (2008), Marques (2010), entre outros autores.

O terceiro capítulo – *Atuação da Santa Casa de Misericórdia do Recife no mercado imobiliário do centro histórico (do século XIX ao XX)* – aborda a formação do patrimônio da SCMR, comparando-o com o de outras irmandades religiosas leigas presentes no CHR. Ademais, analisa a propriedade imobiliária, considerando a abordagem de Topalov (1984), e como a SCMR, enquanto integrante do grupo de proprietários, atua como agente no mercado imobiliário. O capítulo teve como principal fonte de informações os Relatórios Administrativos

da SCMR, entre 1878 e 1938³, documentos que discorriam sobre a administração dos estabelecimentos de caridade, do patrimônio imobiliário e da situação financeira da irmandade. Além dos livros de Receitas e Despesas da Irmandade das Almas e o Relatório Administrativo da Ordem Terceira de São Francisco de 1904 e 1952. O exame desses documentos possibilitou indicar como a Santa Casa atuava no mercado imobiliário durante os séculos XIX e XX, comparando, quando possível, com as irmandades supracitadas. Por fim, esse capítulo ainda discute a participação de irmandades religiosas leigas nas intervenções urbanísticas do início do século XX que ocorreram no Bairro do Recife, Santo Antônio e em parte de São José.

O quarto e último capítulo – *Lógicas mercadológicas e patrimoniais da SCMR no CHR* – examina a atuação da Santa Casa no mercado imobiliário do CHR. Teve como um dos importantes embasamentos os dados e análises realizadas pelo Grupo de Estudos sobre Mercado Fundiário e Imobiliário (Gemfi/UFPE), a respeito do funcionamento do mercado imobiliário no CHR. Outro relevante fundamento foram os dados levantados pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) da Prefeitura da Cidade do Recife, além dos Diagnósticos por ela realizados.

Ademais, os dados sobre preços/m², fornecidos pela SCMR, foram imprescindíveis para análise das médias de preços/m² praticados pela irmandade. Com esses dados foi possível relacionar as médias dos preços/m², dos imóveis da SCMR, a outros aspectos como: médias de preços/m² de locação de imóveis ofertados (sem computar os da SCMR), uso dos imóveis, estado de conservação e de preservação dos imóveis. Isso permitiu avaliar como a irmandade atua nesse mercado e na conservação de seu patrimônio, no confronto com outros agentes. Também foram analisados dados sobre o licenciamento urbanístico do Recife, referentes aos projetos de arquitetura/reforma e as irregularidades existentes para os imóveis da SCMR no CHR. A partir da análise dessas informações, foi possível identificar as condutas dessa irmandade religiosa leiga frente aos seus bens patrimoniais.

³ Foram analisados 12 Relatórios da irmandade sendo estes dos seguintes anos: 1878; 1880; 1886; 1888; 1891; 1892; 1906; 1908; 1912; 1913; 1928 e 1938.

2 RELAÇÕES ENTRE RELIGIÃO, MERCADO E CARIDADE

Mas a Igreja é também uma empresa de dimensões econômicas, capaz de assegurar sua própria continuidade, apoiando-se em vários tipos de recursos. Aqui, ainda uma imagem aparente, oficial: a Igreja vive de oferendas ou de contraprestações de seu serviço religioso (o ganho do culto) e dos rendimentos de seus bens (os bens da Igreja). (BOURDIEU, 1994, p. 195).

O trecho de “*Razões Práticas*” de Pierre Bourdieu retrata bem as relações existentes entre Igreja e Economia, que serão abordadas neste capítulo. Intenciona-se debater como a instituição da Igreja Católica (IC) esteve e está presente na política, nas ações do Estado e, principalmente, na Economia. O argumento sustentado nesta dissertação é de que, ao longo dos séculos, a IC adequou seus discursos morais aos valores econômicos, notadamente neoliberais, presentes em cada período. Essas relações influenciaram e ainda influenciam as decisões e ações dessa instituição no mercado imobiliário, e também das confrarias religiosas a ela associadas, como será abordado nos capítulos seguintes.

Este capítulo estrutura-se em três itens. O primeiro aborda o imbricamento entre Estado, Religião e Mercado a partir do século XVI, mas com ênfase ao século XIX. O segundo item expõe a relação entre caridade, inicialmente entendida como uma moral religiosa, e a moral mercadológica, ou seja, discorre sobre como essas duas esferas se confrontam nos discursos e ações das irmandades religiosas. O terceiro item traz à luz o surgimento dessas instituições, suas atividades e influência na vida social das cidades europeias e, principalmente, na colônia brasileira.

2.1 Relações entre Religião, Mercado e Estado

Segundo Mumford (2004), a despeito de suas múltiplas origens e de seus resultados ambivalentes, a cidade medieval da Europa pode ser descrita como uma estrutura coletiva, cuja finalidade principal era viver uma vida cristã. Essa finalidade coloria mesmo as instituições que, como a guerra, achavam-se em flagrante contradição com o espírito cristão. Ademais vencia outras práticas, como a usura, à qual apenas se podia recorrer por meio de subterfúgios, e com dores na consciência. Nota-se, na reflexão de Mumford, a ideia amplamente difundida, e replicada até os dias atuais, de que a religião detém um papel dual em suas relações com as demais instituições presentes na vida social. Há um conflito entre as regras morais que regem a vida cristã e a participação da Igreja Católica em espaços que vão de encontro a esses princípios como a guerra, a política, ou até mesmo o mercado imobiliário.

Por isso, o debate sobre as relações entre religião e política, ou religião e economia são temas tão relevantes e, ainda assim, tão pouco discutidos sob a ótica que aqui pretende-se debater, da atuação de instituições católicas no mercado imobiliário inserindo-se, portanto, no sistema econômico vigente. Assim, faz-se necessário compreender, de maneira geral, como se posicionava e atuava a Igreja Católica desde a Idade Média, onde estão as raízes do chamado “pensamento econômico católico”, até os dias atuais. Referindo-se ao período da Idade Média, Schumpeter (1954) ressalta que:

Um ponto essencial a entender é que a Igreja não era simplesmente um órgão da sociedade feudal, mas um organismo distinto da sociedade feudal que sempre permaneceu um poder próprio. Por mais estreitamente aliada ou dependente de reis e senhores feudais que às vezes tenha estado [...], nunca renunciou à sua própria autoridade e nunca se tornou o instrumento dessa ou de outra classe. (SCHUMPETER, 1954, p. 75)

Nota-se, portanto, o distinto lugar na hierarquia social que a Igreja ocupava e que, por isso, exigia posicionamento e participação em vários outros campos da sociedade, inclusive o político e o econômico. Pode parecer dicotômico a associação entre a instituição da Igreja Católica (IC) e os seus preceitos morais e religiosos, e interesses econômicos, mas essa relação é muito mais estreita e complexa do que se discute comumente. Não é à toa que, ao longo de sua existência, a IC criou e aprimorou diversas doutrinas que nortearam suas condutas na esfera econômica.

Uma dessas doutrinas foi a escolástica⁴ que, segundo Mamede (2020), pontuou uma preocupação com a economia, enquanto subtema relativo à moral. Isso definiu um vínculo, inseparável entre economia e ética. Cabe ressaltar que tal pensamento esteve ancorado também em Aristóteles, uma das referências para Santo Tomás de Aquino, o maior expoente dos escolásticos. Vervier e Vos (1997) destacam que:

Aristóteles âncora a economia firmemente em seu sistema ético. **O econômico fica subordinado ao político e à moral.** No mundo aristotélico o viver bem (eudaimonia) tem prioridade sobre a acumulação. A harmonia e a coesão sócio-política são garantidas pela justiça. **O modelo preconiza a troca com preços normais ou justos.** Este paradigma irá fecundar o pensamento econômico no mundo islâmico, e, no Ocidente, inspirar os escolásticos nas suas análises econômicas. (VERVIER e VOS, 1997, p. 86)(grifos nossos).

Importa ressaltar também que o mencionado pensamento econômico católico se desenvolveu em consonância com o crescimento econômico na Europa dos séculos XI ao XIII. Por isso, a importância de compreender o contexto econômico desse período que era fechado, agrário e praticamente imóvel, atrelado ao sistema feudal.

⁴ O termo escolástica refere-se ao pensamento cristão da Idade Média (entre os séculos IX e XIII d.C.), baseado na tentativa de conciliação entre um ideal de racionalidade, corporificado na tradição grega do platonismo e aristotelismo, e a experiência de contato direto com a verdade revelada, tal como a concebe a fé cristã.

Considerando tal cenário, Mamede (2020) é assertivo ao dizer que se havia algum poder intelectual, material e espiritual capaz de dar coesão sociocultural à Europa da Idade Média, este estava nas mãos da Igreja Católica. O autor afirma ainda que essa instituição nunca esteve disposta a abdicar de seu *status quo*, principalmente, considerando a força e o poder que esta detinha sob o sistema feudal e sobre a sociedade europeia. A Igreja possuía, além do poder moral e espiritual, o domínio territorial, como destaca Baschet (2009):

Desde o século VIII, a Igreja possui cerca de um terço das terras cultivadas na França, porcentagem que continua idêntica no século XIII. Na Inglaterra, a Igreja concentra um quarto das terras em 1066 e 31% em 1279. Sem multiplicar ainda mais os números, pode-se reter que, segundo os lugares e as épocas, a Igreja em geral possui entre um quarto e um terço das terras. (BASCHET, 2009, p. 173).

Este autor ainda remonta a origem desse enriquecimento por parte da Igreja, que se daria ainda no início do Império Romano, quando o cristianismo se tornou a religião oficial e os fiéis podiam, sem entraves jurídicos ou risco de confisco, deixar seus bens em testamento à Igreja local:

O poder material da Igreja repousa, em primeiro lugar, sobre uma excepcional capacidade de acumulação de terras e de bens. O processo inicia-se desde o século IV, quando os cristãos começam a fazer doações à Igreja, especialmente nas vésperas do trespasses, **a fim de assegurar a salvação de suas almas no além.** Este fenômeno prolonga-se durante a Idade Média e as doações piedosas que os príncipes e os senhores fazem aos mosteiros são particularmente abundantes no decorrer dos séculos XI e XII. (BASCHET, 2009, p. 171)(grifos nossos.)

Com o desenvolvimento do comércio marítimo, o espaço urbano, antes domínio da nobreza e dos grandes donos de terras, incluindo a Igreja, testemunhou a ascensão da burguesia. Mamede (2020) afirma que essa mudança ainda trouxe benefícios para o clero, através da contribuição financeira de confrarias formadas pelos burgueses leigos, aumento no número de batismos, funerais e demais atividades que geram renda, como as advindas dos lotes arrendados. Apesar disso, é também nesse contexto de desenvolvimento comercial e urbano que a hostilidade entre o “espírito cristão” e a necessidade das trocas comerciais se acentua gerando alguns conflitos morais dentro da Igreja Católica.

Fanfani (1953) afirma que, nesse período pré-capitalista, a atividade econômica desenvolveu-se no âmbito da moral, delimitado pelos costumes sociais, pelas regras políticas e pelos princípios religiosos. A autora elenca vários pontos que diferenciam o “espírito capitalista” da ética católica, para reforçar sua tese de que o catolicismo se opôs à estabilização do capitalismo. Embora pudesse ter favorecido o progresso deste sistema econômico, ao contribuir com a unidade política, em tempos de crise, e com o desenvolvimento do colonialismo, nos tempos modernos, através das missões.

Assim, a autora reforça que para os católicos os bens da terra são um meio e a riqueza torna-se um mal quando muda de um meio para o fim e absorve a atividade humana em

detrimento da realização dos fins eternos. No catolicismo, portanto, “as coisas estão sujeitas ao homem para que ele as conforme as suas necessidades e não de modo a torná-las seu fim”, não sendo a riqueza o “maior bem” (FANFANI, 1953, p. 179). Portanto, o mal não estaria em possuir riquezas, mas em fazer delas a finalidade da vida, essa ideia coaduna-se com o que pregavam todos os escolásticos.

Essa é uma das considerações do pensamento católico que conflitavam com a ascensão comercial e urbana no fim da Idade Média. O aquecimento do comércio interno e externo também desenvolveu na Igreja uma aversão pelas práticas comerciais e especulativas, o que marcou o pensamento econômico católico daquele período, como afirma Pirenne (1964):

[Para a Igreja] **todas as espécies de especulação se lhe afiguravam um pecado**. E esta severidade não tem por causa única a estrita interpretação da moral cristã. Parece que é preciso atribuí-la também às condições de existência da Igreja. A sua subsistência, com efeito, dependia exclusivamente da organização feudal, que vimos quanto era estranha à ideia de especulações e lucro. (PIRENNE, 1964, p. 98-99)(grifos nossos).

Nota-se, portanto, que as críticas da Igreja ao desenvolvimento urbano e comercial, necessários para a paulatina transição do sistema feudal à modernidade, estavam atreladas aos seus interesses próprios, em manter seu poder e domínio na hierarquia social do feudalismo.

Outro ponto destacado por Mamede (2020), trata sobre a moral do trabalho, como um dos fatores de conflitos e aversões entre a Igreja Católica e o novo modelo econômico em ascensão. Isso porque, o trabalho deveria ser responsável apenas pela manutenção da vida humana da forma como ela estava constituída. Razão pela qual a busca do enriquecimento como um fim deveria estar fora dos objetivos fundamentais de qualquer ofício e, portanto, sendo o intuito da atividade comercial atingir o maior lucro possível, o comércio era um trabalho condenável.

Outra crítica da Igreja ao crescimento do comércio era a presença do dinheiro, cujas trocas e cunhagens detiveram um lugar importante entre as atividades dos centros mercantis. No entanto, apesar das críticas, a Igreja também se beneficiou largamente do aumento da cunhagem de moedas. Mas, frente à sociedade e zelando por seu papel moral, não economizou críticas a esse elemento do novo modelo econômico que se impunha (MAMEDE, 2020). Desde então, percebe-se uma disparidade entre o discurso e as práticas dessa instituição.

Essa frequente dualidade, entre críticas e favorecimentos na economia mercantil, rendeu à Igreja Católica discordâncias advindas das ordens religiosas regulares, principalmente as mendicantes, fazendo com que os interesses da instituição eclesiástica ficassem divididos. Segundo Mamede (2020), as ordens, de caráter mais espiritualista, apontavam as falhas morais do comércio, da burguesia nas cidades e do dinheiro, enquanto a diocese e os feudos

eclesiásticos se beneficiavam com essas mudanças, apesar do incômodo que geravam, e atenuavam as críticas desta parcela da Igreja às novas atividades econômicas.

Criticava-se, portanto, a aversão do catolicismo ao enriquecimento como fim com relação aos fiéis quando, concomitantemente, a própria Igreja Católica detinha privilégios no sistema econômico vigente angariando para si mais riquezas e aumentando seu patrimônio. Assim, Mamede (2020) ressalta que:

Por um lado, **o poder eclesial não podia deixar de se beneficiar da nova dinâmica social**, e mesmo que quisesse impedir as transformações geradas pela nova urbanização não teria sucesso. A solução adotada situou-se em **uma postura intermediária**, procurando impedir que a burguesia agisse livremente, mas, ao mesmo tempo, fazendo concessões. (MAMEDE, 2020, p. 107)(grifos nossos.)

Portanto, entende-se que durante todo o processo de desenvolvimento de uma economia pré-capitalista para capitalista, a Igreja esteve se adaptando a esse novo modelo econômico. No século XVI, acontecimentos como a conquista das Américas, a Reforma Protestante, o comércio a longa distância, que permitiu um acúmulo de capitais inimagináveis até aquele período, colocaram a Igreja em uma situação tensa tendo que estabelecer respostas doutrinárias às novas práticas comerciais (MAMEDE, 2020).

Nesse período, tais adequações e doutrinações foram encabeçadas pela Escola de Salamanca, ou segunda escolástica, que trouxe algumas inovações no pensamento como a flexibilização da questão da usura, admitindo que os lucros provenientes dos câmbios eram legítimos, devido ao deslocamento e esforço realizado pelos cambistas. Os escolásticos espanhóis, portanto, tiveram bastante importância na construção de um pensamento econômico da época e na condução do papel da Igreja nesse âmbito. Apesar disso, segundo Mamede (2020), com o desenvolvimento de uma ciência econômica autônoma e desvinculada da moral religiosa, os economistas-teólogos espanhóis foram paulatinamente preteridos, como reafirma Lima (2001):

Na época contemporânea, a economia escolástica espanhola era desconhecida apesar da importância que teve. Mesmo dentro da Espanha, poucos a conheciam ou imaginavam o seu pioneirismo. Uma das razões é que a partir do século XVII outras correntes de pensamento tomam o lugar da escolástica: mercantilistas, jusnaturalistas, iluministas e liberais. **Foi um movimento de secularização da sociedade, isto é, de autonomia em relação à religião.** (...). A sociedade secularizada rompe com a hegemonia religiosa, busca novas formas de pensar e novas bases para fundamentar as relações sociais. Surge assim, a modernidade. (LIMA, 2001, p. 86)(grifos nossos)

Além dos conflitos anteriormente existentes, em que a Igreja Católica condenava algumas práticas comerciais, as premissas da modernidade e da concepção de uma sociedade secular contribuíram ainda mais para a compreensão de separação total entre Igreja e economia como destacam Vervier e Vos (1997):

A separação entre a economia e a ética tem as suas raízes nas características básicas da própria cultura moderna. Dois fenômenos desempenham junto a isto um papel decisivo. Em primeiro lugar a racionalidade científica e técnica conduz à mecanização da imagem do mundo pela qual

forma-se uma ruptura entre a ciência e a ética. Em segundo lugar a exaltação da liberdade individual leva a uma subjetivação extrema da ética. Essas premissas da modernidade têm-se realizado de modo exemplar e radical no pensar e no agir econômico. (VERVIER e VOS, 1997, p. 93)

A ética foi reduzida à teologia moral, enquanto a economia adquiriu sua independência da tutela religiosa: “A redução da teologia a mera ética é uma característica marcante do pensamento burguês” (ASSMANN e HINKELAMMERT, 1989, p. 20); esta separação absoluta, ainda presente na mentalidade dos economistas, voltará a ser desafiada pelo pensamento católico apenas no século XIX com a Doutrina Social da Igreja (MAMEDE, 2020).

Isso porque, no século XIX algumas atitudes, tanto da Igreja quanto do pensamento econômico, deixavam transparecer a completa incompatibilidade entre essas duas visões. Assim, nesse período, a Igreja Católica começou a sistematizar aquilo que seria o seu “discurso oficial” sobre a ordem sócio-econômica e cultural que emergia, dispondo de um conjunto de análises e proposições sobre os mais variados aspectos da realidade moderna, denominado como Doutrina Social da Igreja (DSI). Esta é, portanto, a carta de apresentação dos católicos junto aos mais variados atores sociais nos espaços públicos contemporâneos (RAMALHO, 2011).

Este autor ainda explica que:

o discurso religioso católico, antes englobante dos demais discursos, tem procurado um lugar a partir do qual possa continuar interagindo com as estruturas que movem a “cidade dos homens”. **A doutrina social da igreja**, combinando os pressupostos da fé e as contribuições das mais variadas ciências – naturais e sociais – **é justamente esse movimento da IC para manter articuladas do ponto de vista moral essas esferas autônomas de ação.** (RAMALHO, 2011, p. 200-201)(grifos nossos).

Assim, a encíclica *Centesimus Annus*, de 1991, é um dos capítulos mais recentes nesse movimento da Igreja de manter-se articulada às outras esferas do campo social. Nesse documento, destacam-se alguns pontos importantes como a reafirmação da função social da propriedade privada e seu dever de criar trabalho e riqueza social contra a especulação e o direito de usar e abusar. Esse é um fator importante a ser considerado na análise de como instituições religiosas lidam com seu patrimônio imobiliário.

Ademais, essa encíclica expressa o ensinamento pontifício diante do capitalismo, como está descrito no trecho seguinte:

Se por *capitalismo* se indica um sistema econômico que reconhece **o papel fundamental e positivo da empresa, do mercado, da propriedade privada** e da consequente responsabilidade pelos meios de produção, da livre criatividade humana no setor da economia, a resposta é certamente positiva, **embora talvez fosse mais apropriado falar de economia de empresa, ou de economia de mercado, ou simplesmente de economia livre.**

Se por *capitalismo* se entende um sistema onde liberdade no setor da economia não está enquadrada num sólido contexto jurídico que a ponha a serviço da liberdade humana integral e a considere como uma particular dimensão desta liberdade, **cujo centro seja ético e religiosos**, então a resposta é sem dúvida negativa. (*Centesimus Annus*, 1991..., grifos nossos)

Segundo Lima (2001), o papel positivo da empresa, da livre iniciativa e do mercado já estavam presentes na economia escolástica. No entanto, a utilização do termo capitalismo pela Igreja traria certo constrangimento por sugerir a primazia do capital, além de trazer o risco de aproximar a posição católica com o liberalismo. Nota-se que a liberdade econômica é vinculada não só ao horizonte jurídico, mas também ao da moral e da religião, o que distinguiria a liberdade econômica católica da do liberalismo.

Ainda sobre a encíclica *Centesimus Annus* ressalta-se o reconhecimento da função do lucro como indicador do bom funcionamento da empresa. Apesar disso, o Papa advertia que este não devia ser o único fator a ser considerado, pois, os fatores humanos e morais devem ser igualmente essenciais para a vida da empresa (LIMA, 2001). Ou seja, a Igreja Católica passa a aceitar o lucro e sua atuação numa sociedade capitalista, mas sem menosprezar os valores morais, associados ao catolicismo, para o desempenho das atividades capitalistas.

É importante ressaltar que o tom dessa encíclica como ensinamento é bastante modesto, não é um juízo definitivo e não tem modelos a propor. O que a Igreja oferece com essa doutrinação é uma *orientação ideal indispensável*. Sobre essa postura Lima (2001) diz que:

Corresponde ao princípio da subsidiariedade, em que **a hierarquia observa os seus limites**, reconhece a complexidade dos problemas e a pluralidade legítima de opções, respeita e aprecia a autonomia dos fiéis e da sociedade. Este princípio aplicado à doutrina social é o resultado de uma longa evolução e amadurecimento **da Igreja no mundo pós-cristandade, em que a atitude tuteladora não é mais sustentável, nem justificável**. (LIMA, 2001, p. 299)(grifos nossos)

Portanto, a Igreja reconhece a alteração de sua hierarquia na sociedade. Enquanto na Idade Média era esta instituição que gerenciava e dominava os mais diversos âmbitos da vida social, na modernidade e contemporaneidade a IC precisou adaptar seus discursos, compreensões e doutrinações para adequar-se aos sistemas econômicos, políticos e sociais em vigor, sem perder sua influência e poder. Lima (2001), ressalta ainda que a *Centesimus annus* foi bem recebida nos ambientes de tendência liberal, sendo também reconhecida por sua visão completa e satisfatória do capitalismo, depois de um século de debates na Igreja.

Orsella e Rudnyckyj (2017) pontuam duas questões importantes e que norteiam esta dissertação: (i) como as práticas econômicas e as formas de mercado estão provocando novas disposições morais e configurações religiosas; e (ii) como as moralidades religiosas enquadram as práticas econômicas contemporâneas. Para os autores, a presunção geral tem sido de que a modernidade é caracterizada pelo ‘desencaixe’ do mercado com as reivindicações morais da sociedade e da religião.

No entanto, como visto anteriormente, é possível sugerir que, ao invés de presumirmos uma progressiva separação secular entre religião, economia e sociedade, as moralidades do mercado possuem um papel-chave em criar formas religiosas e relações sociais contemporâneas, como demonstrado pelas novas visões que a Igreja Católica aprimorou e incorporou dentro de seus discursos ao longo dos séculos. Assim, a partir dessas reflexões pretende-se analisar, nesta pesquisa, como as irmandades, confrarias e ordens religiosas leigas estão sendo reincorporadas nas ações de mercado e enquadrando seus discursos e ações religiosas-caritativas nesse cenário.

Considerando todo esse contexto apresentado dá-se um passo para compreender como essa moral religiosa e suas relações com a economia foram e são utilizados na atuação de instituições religiosas de caráter devocional, como as ordens, confrarias e irmandades leigas, no mercado imobiliário. Para avançar nessa discussão, faz-se necessário analisar como surgiram essas entidades e o seu papel caritativo como uma lógica mercadológica, além da relação entre religião-economia, objetivando enquadrar mais uma peça importante para compreensão da atuação destas no mercado imobiliário.

2.2 Surgimento e atividades das irmandades religiosas leigas

Inicialmente, importa compreender o contexto em que se deu o surgimento dessas entidades na Europa Ocidental dos séculos XII ao XV e como estas se relacionavam com outras instituições de poder à época. Dois importantes fatores estruturaram a formação das ordens religiosas na passagem da Idade Média para o Renascimento, o primeiro deles foram os novos agrupamentos “urbanos” que surgiam, e trouxeram como consequência o despovoamento agrário, a peste, a fome e, portanto, a crise do feudalismo. Essa situação propiciou a eclosão de inúmeras pessoas desassistidas, sem abrigo e sem condições mínimas para sobreviver. Somase a isso o contexto da Reforma Protestante (1517) que colocou o poderio da Igreja Católica sob ameaça ao subtrair drasticamente seu número de fiéis.

Essa combinação de fatores suscitou o movimento de criação de irmandades caritativas leigas que se expandiram a partir do século XIV na Europa, objetivando solucionar, ou ao menos amenizar tais problemas. A filantropia social começava a ter papel de destaque, inicialmente através das albergarias que, segundo Russel-Wood (1981, p. 6) “ofereciam abrigo aos peregrinos, mas em certos casos havia disposições especiais para os pobres e até mesmo um serviço médico rudimentar”. Tais hospedarias foram agregando outros serviços como o de hospitais e leprosários que obtinham recursos para sua manutenção a partir de fontes individuais e coletivas, eclesiásticas e leigas.

Com o decorrer dos séculos e a continuação dos problemas, diz Russel-Wood (1981) que:

[...] existia já em Portugal não apenas uma **consciência social**, mas também uma estrutura caritativa para satisfazer a esse sentimento. De fato, existia tal profusão de leprosários, hospitais e irmandades de caridade que era inevitável a superposição de atividades. (RUSSEL-WOOD, 1981, p. 10)(grifos nossos).

Tal consciência se dava principalmente no âmbito religioso, tanto católico como protestante. Neste novo cenário de transformação, pelo qual passava a Europa, era inevitável que diversos tipos de pessoas carecessem de ajuda como os pobres doentes, peregrinos, mendigos, enjeitados, presos, viúvas e donzelas pobres (SÁ, 1997).

Daí o crescimento das irmandades e confrarias, fossem elas fundadas por monarcas, como é o caso da Santa Casa de Misericórdia, ou por organizações religiosas e até mesmo por particulares. Em geral, as funções caritativas dessas instituições estavam voltadas aos membros das corporações que as mantinham, como as associações dos marítimos, sapateiros, ourives, etc. (ROCHA, 2005).

Para Isabel Sá (1997), as confrarias ou irmandades representaram uma “inovação medieval”. Ainda sobre isso, Maureen Flynn (1989) explica também que as irmandades eram organizações voluntárias dedicadas às práticas pias e à promoção do bem-estar espiritual das comunidades. A variedade de atividades realizadas por essas entidades incluía a organização de procissões de penitentes, auxílio aos pobres envergonhados, assistência espiritual a condenados, socorro aos pobres doentes, distribuição de esmolos, entre outros. Tais atividades aproximavam as confrarias do povo, tanto que delas faziam parte pessoas de todos os setores da sociedade, situação diferente do distanciamento mantido pela Igreja Católica, onde as cadeiras ocupadas pelos seus membros eram destinadas para poucos.

É importante diferenciar e caracterizar algumas nomenclaturas que podem parecer referir-se às mesmas instituições, mas que guardam algumas particularidades como é o caso das ordens e irmandades. Primeiramente, faz-se necessário esclarecer que a Igreja Católica se divide em clero regular e clero secular. O primeiro está inserido em um instituto de vida consagrada, ou em uma sociedade de vida apostólica e, portanto, vivem sob uma regra. São os clérigos que realizam votos ou promessas de pobreza, castidade e obediência, por exemplo. Já os clérigos seculares, não fazem votos e, portanto, podem ter propriedades, salários, não vivem em comunidade e estão à serviço da Diocese e não de uma ordem ou congregação.

As ordens religiosas estão ligadas ao clero regular como a ordem das carmelitas, franciscanos, jesuítas, beneditinos e outros, que realizam votos perpétuos. Ainda se dividem em Primeira Ordem que reúne os frades, Segunda Ordem que reúne as freiras e a Terceira Ordem

que não se configuraria como ordem religiosa regular, mas como ordem leiga por reunir homens e mulheres, solteiros, casados, viúvos que congregados sob uma mesma devoção fazem noviciado e profissão. As ordens terceiras eram compostas, portanto, por leigos que desejavam seguir a regra franciscana, carmelita, entre outras, sem fazer os votos solenes já mencionados (CAMPOS, 2011).

As irmandades ou confrarias não possuem vínculo com as ordens conventuais do clero regular, mantêm apenas um caráter devocional e dedicam-se ao culto dos santos, dos anjos, das almas do purgatório, de Nossa Senhora e da Santíssima Trindade. Os membros reúnem-se conforme critérios étnicos, profissionais e sociais. As irmandades são fiscalizadas pela autoridade diocesana e possuem uma mesa administrativa eleita anualmente. Tendo esclarecido essas particularidades, ressalta-se que esta pesquisa se deterá no estudo das confrarias leigas, ou irmandades religiosas leigas.

As confrarias garantiam aos filiados uma proteção corporativa que implicava na assistência tanto espiritual como material. Essas entidades prestavam também aos seus membros os serviços de socorro em caso de doenças, viuvez ou desgraça pessoal, preparação e execução de cortejos fúnebres e enterros solenes; celebração de missas em sufrágio das almas e concessão de sepultura em solo sagrado. Em contrapartida, os irmãos membros deveriam cumprir uma série de deveres como: pagar a taxa de matrícula estipulada, quitar as anuidades estabelecidas em compromisso, acompanhar os funerais dos irmãos falecidos e rezar por suas almas, participar das festas e celebrações realizadas em louvor do padroeiro da associação religiosa (CAMPOS, 2011). Essas características das confrarias leigas denotam o caráter popular e a relação direta com a sociedade civil.

A aproximação com a sociedade transformou, gradualmente, a relação das pessoas com a religiosidade e com a própria Igreja Católica. Maureen Flynn (1989) afirma que “as confrarias institucionalizaram as crenças religiosas populares, colocaram diversas tendências locais de piedade em contato com o catolicismo oficial e padronizaram a religião popular criando uma rede de exercícios devocionais comuns entre seus membros” (FLYNN, 1989, p. 5). Essa atuação das irmandades no território da religiosidade popular configurava-se em um campo que a Igreja não podia deixar de controlar, principalmente em decorrência da busca por novos adeptos. Por isso, o direito canônico⁵ impôs regras minuciosas a essas entidades que eram essencialmente devocionais.

⁵ Direito canônico é o conjunto de leis e regulamentos feitos ou adotados pelos líderes da Igreja Católica, para o governo da organização cristã e seus membros.

Ainda sobre essa relação, entre a Igreja e as confrarias, pode-se dizer que, embora aquela tivesse mantido um papel de liderança e uma forte presença nas atividades caritativas por toda a Europa, cada vez mais autoridades laicas e os indivíduos leigos reuniam-se em corporações ou confrarias e se envolviam diretamente na estruturação material e nos custos da assistência. Por isso, é importante compreender as ordens religiosas seculares e irmandades como instituições leigas que se atrelavam às entidades eclesiásticas pela devoção.

Além da importante relação entre doações patrimoniais e a salvação das almas também vale ressaltar que o exercício da caridade estava ainda mais enraizado nas oportunidades que oferecia para a afirmação social e o prestígio das famílias pertencentes às elites locais. Inclusive, pertencer às irmandades religiosas era uma situação de extremo poder e de conduta ilibada. Machado de Assis, com sua ironia característica, em *“Memórias Póstumas de Brás Cubas”*, referindo-se ao seu cunhado Cotrim, dizia que este:

[...] Era tesoureiro de uma confraria, e irmão de várias irmandades, e até irmão remido de uma destas, **o que não se coaduna muito com a reputação de avareza** [...]. Não era perfeito, decerto; tinha por exemplo o sestro de mandar para os jornais a notícia de um ou outro benefício que praticava – sestro repreensível ou não louvável, concordo; mas ele desculpava-se dizendo que **as boas ações eram contagiosas, quando públicas**; razão a que se não pode negar algum peso. (ASSIS, 2014, p. 296)(grifos nossos).

Essa citação retrata bem a visão tida pela sociedade do século XIX sobre os membros das irmandades e confrarias: eram pessoas bem quistas, de respeito e boa índole que não só realizavam boas ações como também as tornavam públicas não como atitude para elevar a sua moral e seu prestígio, mas com o discurso de “contagiar” ainda mais pessoas para a caridade.

Não é à toa que muitos dos nomes de membros dessas entidades correspondiam também às principais famílias da alta sociedade de cada período. Tal *status* social e poder econômico dos membros das irmandades permitiu que no curso de sua atuação, as doações de terras fossem frequentes em troca de determinados serviços como, celebração de missas, matrimônio e orações pelas almas dos irmãos e, especialmente, enterro de entes queridos nas igrejas (BARBOSA, SAMPAIO e FERREIRA, 2017). Tais doações contribuíram para que as irmandades fossem agentes determinantes no processo de parcelamento do solo urbano durante a formação das cidades.

Nesse sentido, as irmandades leigas foram instituições de extrema relevância para formação das cidades, mas não só em seu aspecto físico. Isso porque, essas entidades religiosas também atuaram no campo administrativo, como um braço do Estado português aqui no Brasil. Isabel Sá (1997) em *“Quando o rico se faz pobre: Misericórdias, caridade e poder no império português 1500-1800”* diz que:

Entre nós, sugeriu-se que as confrarias tiveram um papel importante na estruturação social do território, sendo anteriores à criação de paróquias (J. C. Lopes, 1993: 12-14), ou referiu-se o seu papel complementar em relação à instituição concelhia⁶. (SÁ, 1997)

Ou seja, essas organizações religiosas assumiram um papel estrutural na sociedade colonial nos aspectos econômicos, políticos e sociais. Isso explica-se devido à instituição do Padroado Régio⁷ que tornou a Igreja “(...) um simples departamento da administração portuguesa, e o clero, seu funcionalismo” (CARNEIRO, G., 1986, p.89, apud. (ROCHA, 2005, p. 28).

A Igreja e o Estado ainda se confundiam no Brasil Colonial, regido pela legislação portuguesa em que o direito do Estado confundia-se com o direito divino, fundindo as duas instituições enquanto legitimadores do poder. A IC deteve o controle da vida cotidiana dos indivíduos, assim, a atuação dessa instituição foi muito além do campo religioso e estendeu-se no espaço social e político, como salienta Esquivel (2008, p. 164-165) sobre o período colonial: “a justaposição de funções, a mútua legitimidade entre o estatal e o religioso – entendendo como religioso exclusivamente o católico – singularizaram os tempos da época”.

Como um segmento da administração pública, a Igreja e as ordens religiosas leigas contribuíram também para a manutenção da ordem social, apaziguando as revoltas com seus sistemas assistenciais e ofertando aos mais necessitados os serviços hospitalares e de acolhimento, por exemplo. Destaca-se que a assistência hospitalar, e outras práticas caritativas, no período colonial não era considerada responsabilidade das autoridades de governo local, ou até mesmo da Coroa, ficando a cargo da Igreja e das irmandades religiosas leigas.

A Igreja e entidades eclesiásticas associadas detinham, portanto, tremendo poder político, econômico, social, que se tornaram determinantes para o ordenamento territorial e coletivo. No entanto, na esfera canônica, e entre as diversas confrarias, não existia uma unidade de pensamento e atuação. Os diferentes interesses e alianças das elites locais, que compunham tais irmandades, nem sempre se coadunavam, entre si. Um exemplo dessa rivalidade entre essas entidades leigas foram as ações da Santa Casa de Misericórdia de Olinda, reduto da açucarcocracia pernambucana, para reprimir a criação da Misericórdia do Recife, constituída principalmente pela burguesia em ascensão.

⁶ Órgão encarregado de coordenação da ação política de um partido a nível municipal, in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa [em linha], 2008-2021, <https://dicionario.priberam.org/concelhia> [consultado em 28.05.2021].

⁷ Tratava-se de um instrumento jurídico tipicamente medieval que possibilitava um domínio direto da Coroa nos negócios religiosos, especialmente nos aspectos administrativos, jurídicos e financeiros. Porém, os aspectos religiosos também eram afetados por tal domínio. Padres, religiosos e bispos eram também funcionários da Coroa portuguesa no Brasil colonial. Isto implica, em grande parte, o fato de que religião e religiosidade eram também assuntos de Estado (e vice-versa em muitos casos).

O motivo dessas disputas não recai apenas sobre *status* e poder que cada uma dessas instituições detinha na sociedade. Estavam em jogo também as doações e legados destinados a essas irmandades. No caso do Recife e Olinda, a criação da Santa Casa do Recife definiu uma nova “concorrência” para a Santa Casa de Olinda, causaria uma clara divisão entre os irmãos, que teriam opções de a qual Misericórdia associar-se, e, principalmente, dividiam-se os bens legados e doados. Segundo Loretto (2008):

Estima-se que a partilha dos generosos auxílios vindos do governo e esmolas doadas às irmandades de caridade pelos abastados fiéis tenha sido o pomo da discórdia que fez com que a instituição de Olinda movesse uma extensa batalha contra a do Recife. (LORETTO, 2008, p. 48).

Portanto, os interesses político, econômico e sociais nortearam a atuação dessas instituições entre si e também sua relação com os seus membros e fieis.

2.3 Caridade como uma lógica mercadológica

Para os estudos aqui empreendidos, é importante frisar um dos objetivos principais das irmandades: a salvação das almas dos indivíduos que delas faziam parte, mortos ou vivos, homens ou mulheres, ricos ou pobres. Esse objetivo está presente em muitos dos discursos dessas instituições no período da Idade Média até a criação dos Estados Nação e separação entre Estado e Igreja. Com o passar dos anos, no entanto, esse objetivo moldou-se às novas necessidades e atuações na sociedade e a “salvação da alma” deu suporte aos discursos caritativos empreendidos por essas ordens religiosas, como veremos mais adiante.

Com o argumento da salvação das almas, várias dessas irmandades leigas construíram seu patrimônio, fosse ele imobiliário ou de outros ativos. Pois, muitas das doações de pessoas civis para essas organizações, basicamente, constituíam-se em uma *negociação da salvação*. Isso porque, os doadores desse patrimônio o faziam em troca da realização de tantas missas quanto fossem necessárias para a salvação de sua alma após a morte. Essa negociação se dava a partir da relação simbólica que as pessoas possuíam com a religiosidade e, principalmente, com a Igreja e com o imaginário do pós-morte. Eram, portanto, os questionamentos transcendentais sobre o que existe após a morte que embasavam a realização dessas benemerências.

A vida religiosa na Igreja Católica e o sepultamento do corpo eram tidos como garantias do descanso eterno para as almas. Não sem razão, os testamentos assumiam grande importância, como este de Dona Inês Barreto de Albuquerque em 1697 que, “temendo da morte, e desejando pôr minha alma no caminho da salvação, por não saber o que Deus Nosso Senhor

de mim quer fazer, [...] faço esse testamento”⁸. Em outro exemplo têm-se as doações, realizadas por civis à Santa Casa de Misericórdia do Recife, e as condições impostas relatadas a seguir:

N. 40 – Uma propriedade de casas, sita na mesma rua, e da mesma parte, em cujos meios altos mora Felipe Antônio Jacome, e pela outra rua de trás Paula Tavares.

Esta propriedade de casas com as mais abaixo referidas nos ns.º 44, 45, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55 e 56, **tem o ônus de uma missa cotidiana**, pelas almas do Álvaro Pereira e sua mulher Maria Dias Videira, as quais doaram a esta congregação com 400\$000 reis em dinheiro de contado para tal efeito.

[..] N. 43 – Uma morada de casas térreas contíguas às antecedentes.

Essas casas tem o ônus de uma Ave-Maria todos os sábados, rezada em comunidade no coro da Igreja, pela alma do Padre Antônio de Souza congregado que foi desta congregação. (Relatório da 10ª Junta Administrativa da Santa Casa de Misericórdia do Recife, 1878, p. 204-205, grifos nossos).

Torna-se clara a relação entre salvação das almas e construção do patrimônio dessas ordens religiosas, este último tema será mais explorado nos próximos capítulos. Por isso, não tendo sido possível consultar os registros históricos desses legados nos acervos documentais dessas irmandades, infere-se que a maioria das doações realizadas à essas instituições originavam-se de pessoas físicas, civis que buscavam a salvação de suas almas.

Importa esclarecer também que para receber legados as irmandades leigas deveriam ter uma boa imagem pública. Afinal o destino das doações deveria ser a caridade, e as pessoas precisavam confiar na instituição que administrava as dádivas. Ademais, ativando esses sistemas caritativos que incluíam a distribuição de alimentos, o cuidado de órfãos e crianças e tantos outros serviços, as irmandades leigas colocavam em curso a estrutura dádiva-recepção-obrigação, além de funcionarem como amortecedor social das tensões entre a nobreza e seus privilégios, e uma camada da população mergulhada na privação material (SILVA, GUERRA, *et al.*, 2020).

Daí, também o interesse tanto do governo quanto das classes mais abastadas na continuidade desses serviços caritativos por parte das organizações religiosas. De acordo com Isabel Sá (1997), as instituições de caridade também devem ser estudadas enquanto arenas cruciais nas lutas pelo poder entre diferentes elites rivais ao nível local.

É compreensível, portanto, que além do aspecto religioso da salvação das almas, as doações de dinheiro, imóveis e outros bens para as irmandades leigas também fossem motivadas pelo prestígio social, como demonstra Isabel Sá (1997) no seguinte trecho:

tão importante como a pressão logística sobre as administrações locais no sentido de dar resposta a necessidades periódicas e incontroláveis de assistência, **o exercício da caridade estava provavelmente ainda mais enraizado no contexto local pelas oportunidades que oferecia para a afirmação social e o prestígio das famílias pertencentes às elites locais e das corporações a que muitos desses indivíduos pertenciam.** Os principais recursos das instituições de caridade, tanto materiais como simbólicos, constituíam um terreno particularmente fértil, uma afirmação de estatuto no *cursus honorum* dessas famílias, e estavam

⁸ Testamento publicado por Gonsalves de Mello (1975), apud. LORETTO, R., 2008, p.19

por isso mesmo intimamente, mesmo simbioticamente, ligados às vicissitudes das políticas municipais. (SÁ, 1997, p. 11)(grifos nossos)

Essas duas condições: salvação da alma e prestígio social, portanto, foram essenciais para construção do patrimônio imobiliário e do próprio *status* de relevância e poder das irmandades leigas na sociedade.

Ainda sobre o tema da salvação, Max Weber em “*A Ética Protestante e o Espírito do Capitalismo*”, ressalta que até mesmo os céticos e pessoas indiferentes à Igreja costumavam reconciliar-se com esta através de doações. Weber diz que isto “era um tipo de seguro contra as incertezas do que poderia vir após a morte ou, porque uma obediência externa aos comandos da Igreja era suficiente para garantir a salvação” (WEBER, 2018, p. 39). Essas questões da moral religiosa, especialmente no que se referia às relações comerciais, também são abordadas por Le Goff (2005) que diz que:

A Igreja exigia dos fiéis, especialmente dos mercadores que, para assegurar um lugar no céu por ocasião de sua morte, ao menos restituíssem os valores que tinham recebido indevidamente por usura ou qualquer outra forma de exação. Esta fórmula figurava, portanto, entre as últimas vontades dos defuntos, mas raramente era seguida na prática. (LE GOFF, 2005, p. 292).

Portanto, as críticas realizadas pela Igreja ao avanço de um novo sistema econômico, abordado no primeiro tópico deste capítulo, juntamente com a questão da salvação após a morte, contribuíram para a construção do extenso patrimônio imobiliário dessas instituições religiosas até os dias de hoje, tornando-os ativos financeiros capazes de manter o *status* e poder político-econômico dessas entidades por vários séculos.

Importa considerar também que, em um modelo maniqueísta, o indivíduo compõe-se de corpo e de alma, sendo esta mais valorizada do que o corpo, por estar associada à vida eterna. Considerando isso, entende-se o porquê dos aspectos relacionados com a salvação da alma possuírem tanta relevância, enquanto os aspectos materiais são relegados ao segundo plano. O bem-estar material é motivo para culpabilização por estar estreitamente ligado ao corpo e à materialidade terrena. A salvação da alma, portanto, estava em primeiro lugar e era um objetivo que as pessoas acreditavam ser alcançável através de uma relação de troca: os bens materiais pela salvação da alma.

Essa troca de “mercadorias” está bem explicitada nesta passagem de Rocha ao dizer que:

o compromisso testamental, por meio do legado às Irmandades (dentre as quais está a Misericórdia), aos hospitais, aos pobres, à igreja, à ação caridade em geral, tornou possível a salvação da alma sem renunciar totalmente aos bens possuídos em vida. **Ao legado recebido, as instituições caritativas pagavam com moeda espiritual: os sufrágios.** Essa prática ganhou espaço entre os segmentos destacados da sociedade, nobres e comerciantes, que resolviam dessa maneira a aparente contradição entre prosperidade econômica e a prática religiosa. Associado às pompas das cerimônias fúnebres, o testamento resolveu o conflito entre a suntuosidade da vida terrestre e a salvação da alma. (ROCHA, 2005, p. 14)(grifos nossos)

Ademais, ressalta-se como essa troca mercadológica precisava ser também um negócio vantajoso para a irmandade, ou seja, nem todos os legados eram aceitos, como demonstrado na passagem a seguir encontrada no *Relatório da Venerável Ordem Terceira do Seráfico Padre São Francisco do Recife, de 1952*:

Também fomos procurados para receber um legado antigo deixado por D. Joaquina Silvina de Araújo Pinheiro, na importância de Cr\$3.000,00 com a obrigação de celebração de 250 missas. **Rejeitamos de vez que somente com a obrigação iriam despesas de Cr\$5.000,00 donde se conclui que iríamos ter de início um déficit de Cr\$2.000,00.** (Relatório da Venerável Ordem Terceira do Seráfico Padre São Francisco do Recife, de 1952. Acervo da Província Franciscana de Santo Antônio do Brasil, Recife.)

Conclui-se, portanto, que nem todos podiam pagar por seu lugar ao céu, sua salvação. As doações precisavam não só dar conta de pagar os custos das “obrigações” como também alavancar o patrimônio pecuniário e/ou imobiliário da instituição religiosa.

É possível também relacionar a salvação da alma dos fieis com a caridade realizada pelas irmandades. Se avaliarmos que as doações dos fieis às entidades religiosas eram uma forma de compensação das riquezas adquiridas em vida para atingir o perdão e a vida eterna, a caridade realizada pelas irmandades religiosas também podem ser analisadas pela mesma ótica: como compensação pelas riquezas acumuladas pelas irmandades, através das doações dos fieis. Isso porque, como visto no primeiro capítulo, a moral religiosa não aceita a riqueza como fim, mas como meio e, nesse caso, a riqueza acumulada pelas irmandades religiosas leigas é o meio de auxílio aos mais necessitados.

Portanto, a prática da caridade, executada pelas irmandades religiosas leigas, pode ser entendida aqui como uma equivalência à salvação da alma e também parece resolver a aparente contradição entre o fato dessas instituições terem uma prática religiosa devocional e também serem grandes proprietárias de imóveis – e, sendo assim, importantes agentes imobiliários na dinâmica mercadológica da cidade.

No entanto, essa aparente contradição parece não existir se avaliarmos a relação entre a caridade e os ativos financeiros (móveis ou imóveis), provenientes das doações, como simbiótica. Vejamos o exemplo dessa relação nas irmandades leigas onde a atividade principal é a caridade, ou filantropia, nos moldes atuais: o que sustenta a realização das ações sociais é o dinheiro e /ou a renda auferida através do patrimônio imobiliário dessas instituições. As irmandades atuam, portanto, como agentes intermediários que administram os bens e os destinam às obras sociais.

Assim, o extenso patrimônio obtido por essas instituições é também reafirmado pela caridade, pois, quanto mais obras sociais realizadas, mais as irmandades transmitem credibilidade e confiança, revertidos em mais doações de bens e riquezas e, assim, mais

caridade poderá ser executada. Torna-se um ciclo: a doação para a caridade construiu o patrimônio das irmandades e a manutenção, e conservação deste dá continuidade às suas ações sociais.

Retomando discussões do tópico anterior deste capítulo, é importante ressaltar quando Fanfani (1953, p. 180-181) diz que “o princípio de que “todos têm em comum” e a ideia de riqueza como meio conduzem à construção de **um conceito de propriedade privada bastante moderado e ligado às regras de uso social da propriedade**. Para as entidades religiosas, tal uso social está mais associado ao valor de troca, ou seja, à renda auferida com os alugueis dos imóveis que são revertidas às obras sociais, do que ao valor de uso do imóvel em si.

Ainda sobre essa relação entre propriedades (ou doações) e caridade, Tomaszewski (2007, p. 158) em seus estudos sobre o *Estado, Mercado e a Dádiva* nas Santas Casas de Misericórdia de Pelotas e Porto Alegre (RS), entre 1847 e 1891, ressalta que “em momentos de poucas doações, coisa rara no que toca às misericórdias no período aqui estudado, fica evidente o caráter incerto da dádiva”. Essa passagem ressalta a relevância das doações e desse patrimônio imobiliário das misericórdias para a continuidade da caridade por elas praticadas.

Nesse cenário, a “alma” (obras sociais) e o “corpo” (o bem patrimonial) são inseparáveis. Assim como o é a prática religiosa e as questões econômicas, na relação das irmandades religiosas leigas com o mercado imobiliário, por exemplo, um está a serviço do outro. Por isso, enquanto o patrimônio imobiliário não estiver cumprindo totalmente seu papel de reverter renda à caridade, o “corpo” não está à serviço da “alma”. Essa situação contribui para a compreensão de que corpo e alma são indissociáveis e, usando-os como metáfora, assim também o é a relação entre religião e mercado, entre as obras sociais e a conservação do patrimônio.

Pode-se compreender, portanto, as práticas caritativas das ordens religiosas como um importante pilar da sua atuação no mercado imobiliário. A caridade permitiu a formação dos ativos imobiliários, e foi o que gerou a confiança para os fieis realizarem suas doações não só para a salvação de suas almas, mas para garantir a realização das boas causas em detrimento dos menos favorecidos, e também para assegurar seu prestígio social. Em um movimento cíclico, a execução das obras sociais dessas irmandades é o que demanda a conservação e manutenção desse patrimônio.

Nesse sentido, já se identifica uma peculiaridade da atuação das irmandades nesse mercado imobiliário. Aqui, a dádiva (obras sociais) e os interesses imobiliários precisam caminhar juntos. Assim, para avançar nessa análise esta pesquisa debruça-se sobre essas relações a partir da atuação da Santa Casa de Misericórdia do Recife no mercado imobiliário

do CHR, como recorte espacial e, quando possível, compará-la com outras irmandades religiosas leigas. Torna-se necessário, portanto, analisar a presença dessas instituições na formação urbana dessa cidade como será demonstrado no capítulo seguinte.

3 IGREJA CATÓLICA E IRMANDADES RELIGIOSAS LEIGAS NA FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE

Não é que somente em luas, o Recife farto seja;
é farto também de igrejas [...].
Mas não é só; o Recife
ainda tem muitas igrejas lavando os pecados seus.
(Igrejas - Carlos Pena Filho)

O poema de Carlos Pena Filho demonstra a relevância da presença das igrejas no Recife. E, não foram apenas as construções religiosas, as igrejas monumentais e barrocas que exerceram influência nas relações sociais da cidade, mas também a instituição Igreja Católica se inseriu nos arranjos entre diversos campos da sociedade colonial em formação, fossem eles econômicos, políticos ou espaciais. As relações entre religião, mercado e caridade, discutidas no capítulo anterior, contribuíram também para a formação das cidades coloniais brasileiras. Muitas das quais até hoje mantêm várias das características definidas nesse período, seja no traçado urbano, nas construções dos edifícios ou nas relações estabelecidas com o território.

Lewandowski (1984) apud. (ROSENDAHL, 1995), sustenta que as construções são moldadas pelas ideias de uma sociedade, suas formas de organização econômica e social, a distribuição de recursos e autoridades, suas atividades, crenças e valores prevaletentes em qualquer período. Dessa forma, neste capítulo deseja-se estabelecer uma associação entre religião e a formação das cidades, mais detidamente a cidade do Recife, abordando como a instituição da Igreja Católica, principalmente as irmandades religiosas leigas, esteve presente na ocupação e produção desse espaço, exercendo influência na sua construção física e simbólica.

3.1 Formação do espaço urbano sob a perspectiva religiosa

Singer (1976), em *“Economia Política da Urbanização”*, é enfático ao esclarecer que a gênese das primeiras cidades esteve vinculada à apropriação de um excedente alimentar da produção agrícola por uma classe social emergente. Esta tinha no aparecimento do Estado e na Religião os elementos de controle político, militar, institucional e ideológico, o que assegurava e justificava uma relação de exploração, apropriação e dominação, garantidora da transferência do mais-produto do campo à cidade.

Dessa maneira, a formação do espaço urbano também esteve intrinsecamente relacionada ao domínio da religião que, por muito tempo, controlou e determinou as relações

sociais fossem elas em comunidades e aldeias, fossem em países, posteriormente constituídos. Apesar da extensa e intensa influência das mais diversas religiões no decorrer da formação das cidades, a análise aqui empreendida detém-se apenas na interferência da Igreja Católica na construção urbana das cidades coloniais brasileiras.

Mas, antes de adentrar na formação das cidades na colônia é preciso compreender as relações construídas nos países colonizadores da Europa Ocidental onde, após a queda do Império Romano, a única instituição poderosa e universal era a Igreja Católica. Segundo Mumford (2004), a IC estava visivelmente presente em todas as comunidades: suas torres eram o primeiro objeto que o viajante avistava no horizonte e sua cruz era o último símbolo levantado diante dos olhos do agonizante.

Rosendahl (1995), esclarece que a Igreja realizava atividades importantes na sociedade feudal, seu papel na vida econômica e administrativa da cidade-catedral consistia do direito de polícia, administrador do mercado, regulador do recebimento de impostos, vigia da cunhagem das moedas e provedor da manutenção das estradas. Eram, portanto, atribuições que iam muito além das de cunho espiritual, tornando essa instituição um importante elemento em todos os âmbitos da vida social.

A cidade, então, revelava-se como a expressão concreta da expansão do poder sagrado e, conseqüentemente, um meio de expressão ampliado de todas as dimensões da vida, visto que este poder se fazia presente em diversas atividades do cotidiano (ROSENDAHL, 1995). Essa autora afirma que o papel desempenhado pela religião foi essencial no curso natural da gênese e formação das cidades. Para ela, tanto o poder sagrado quanto o poder temporal⁹ cresceram com as inovações do período medieval, o que significou maior controle do ambiente urbano e maior autoridade aos que ocupavam as funções administrativas. Estas eram exercidas, muitas vezes, pelo sacerdote e o monarca que, unidos numa só função e cargo, desfrutavam de maior poderio.

Ao considerar a Igreja Católica (IC) como um agente social, e também de mercado, é importante ressaltar que sua atuação no espaço não ocorreu de forma isolada. Sua participação e intervenção na configuração do espaço decorre da associação com os demais agentes sociais, sendo um dos mais importantes o Estado, com quem, historicamente, a Igreja manteve relações de interdependência, como evidenciado no capítulo anterior. Durante muito tempo, a IC

⁹ Chamado também de poder real terreno ou secular. Na epístola aos romanos, São Paulo afirma que: “todo homem se submeta às autoridades constituídas, pois não há autoridade que não venha de Deus e as que existem, foram estabelecidas por Deus (Carta aos Romanos 13:1. Provido de Deus, o poder estava ligado ao mistério e ao sagrado” (SOUZA, 2007)p. 13)

prosperou com essa interação ao ser subsidiada por imperadores e reis, mas também os apoiou e financiou em vários de seus projetos, a exemplo da expansão marítima e da colonização em outros continentes, assunto abordado mais adiante.

No entanto, deve-se considerar também que a riqueza dessa instituição foi construída a partir dos fiéis, visto que a forma universal de tributos era o dízimo, correspondente a um décimo dos rendimentos anuais, destinado a sustentar o grande estabelecimento de Roma. Ademais, boa parte das atividades econômicas realizadas eram dedicadas ao sustento do clero e dos que o serviam (MUMFORD, 2004). E, boa parte dos recursos financeiros arrecadados eram dedicados também à construção e manutenção dos prédios eclesiásticos – catedrais, igrejas, mosteiros, hospitais, asilos, escolas, com toda sua rica ornamentação de estátuas, ícones e pinturas que esbanjavam as riquezas da Igreja erigidas com a contribuição das pessoas. Assim, compreende-se que tais riquezas dizem mais sobre o poder de acumulação de capital dos civis, repassados para a Igreja Católica.

Essa demonstração de riqueza e poder exercida pela Igreja, contrapunham-se ao estado de pobreza em que viviam a quase totalidade da população europeia. Soma-se a isso que tal riqueza monetária e em propriedade imobiliária era sustentada pela sua destinação para ajudar aos pobres e necessitados, como visto no capítulo anterior. Essa situação é motivo de críticas desde a Idade Média, chegando a um estopim com a Reforma Protestante de Lutero (1517), movimento reformista cristão do século XVI. No entanto, faz-se importante considerar também que, além do discurso voltado aos mais necessitados e as críticas teológicas realizadas à Igreja por Martinho Lutero, interesses no âmbito econômico e político também nortearam tal reforma. Politicamente, muitos reis e nobres viram na reforma uma possibilidade de romper o vínculo de autoridade com o papa, como uma forma de assegurar mais poder para si, sem estarem submetidos a outro jugo. No campo econômico, havia insatisfação com a quantidade de impostos que deveriam ser repassados para a Igreja, principalmente em um contexto em que a pobreza predominava em vários países e regiões fora do círculo das penínsulas ibérica e itálica, área de maior influência do papado.

É nesse contexto, pós-Reforma Protestante, que a Igreja vê a diminuição de seu poderio, dos seus territórios e de seus fiéis. Daí seu apoio teológico e financeiro às expansões ultramarinas realizadas, principalmente, por Espanha e Portugal, entre o século XV e início do XVII, período conhecido como a *Era dos Descobrimientos*. Assim, da estreita relação entre Igreja e a Coroa nesses países, inicia-se o projeto colonizador da monarquia e o projeto evangelizador da Igreja. Essas instituições viam no domínio das novas terras da América, e de outros continentes, a oportunidade de (i) explorar as riquezas das terras, por parte da coroa e

(ii) conseguir novos fieis, por parte da Igreja Católica que perdia cada vez mais seguidores após a Reforma Protestante na Europa.

Concentrando a discussão nas conquistas de Portugal, BARBOSA et.al. (2017) afirmam que a estratégia da coroa era aportar nos territórios conquistados e aumentar as possessões e áreas de exploração lusitanas. E, para atingir tais objetivos a presença da representação eclesiástica foi essencial, configurando-se como importante elemento para estabelecimento dos primeiros contatos com os nativos, e impondo a estes uma nova cultura “superior”, de quem agora detinha a posse e o domínio da terra.

A presença eclesiástica na colonização brasileira fortaleceu-se com a chegada dos religiosos das primeiras ordens como a dos jesuítas, carmelitas, beneditinos, franciscanos, misericórdias e outras que chegaram aqui já no século XVI. Observando a tradição da força católica no projeto de colonização, consegue-se perceber que a Coroa tinha um braço religioso forte. Atuando tanto no campo administrativo como na dominação dos fiéis com sua ideologia cristã, fato este que contribuiu para a acumulação de terras e riquezas eclesiásticas durante todo o período colonial (BARBOSA, SAMPAIO e FERREIRA, 2017)

Conscientes da influência e relevância da participação da Igreja no projeto colonizador, cabe analisar como se construiu a ocupação e a formação das cidades da colônia do Brasil. Esses processos seguiram o modelo de construção português que, apesar da aparente desordem, detinha uma coerência orgânica, uma correlação formal que expressava um sistema de vida com uma espontaneidade que falta à cidade regular, traçada em tabuleiro xadrez como eram as cidades coloniais hispânicas e anglo-saxônicas. Para Medeiros (2010), concorrem para a unidade das cidades portuguesas vários fatores, como o absolutismo do poder central e a Igreja, uma vez que a religião era um forte fator de aglutinação com suas missas, festas, procissões e o badalar dos sinos, a sublinhar os atos mais importantes da vida urbana.

Sem dúvida, a relação entre a Igreja e o Estado contribuiu, como assinalado, para ações dessa instituição religiosa nos campos político, econômico e também nas relações civis e sociais. Não sem razão, ela era o marco conformador do espaço urbano na formação das aldeias, arraiais, e freguesias na colônia. Vale mencionar que, no tocante a organização socioespacial da época, antes da fixação das aglomerações, era primordial a demarcação do local onde seria construída a capela como referência na paisagem das cidades coloniais, o que marcava o poder simbólico e administrativo do local.

Não à toa que, durante os dois primeiros séculos de colonização, a vida urbana esteve intrinsecamente ligada às ordens terceiras e irmandades, por seu caráter agregativo e popular, além das atividades religiosas por elas realizadas como missas, festividades, procissões e

enterros. Várias cidades, entre elas Recife, cresceram sob o signo da religião. Leão (2004 apud. LORETTO, 2008), chama a atenção que as igrejas e conventos eram reconhecidos como centralidades nas freguesias até o século XIX, já que agregavam funções religiosas, sociais, educativas e assistencialistas em seu espaço interno e externo. Portanto, o edifício da Igreja desempenhou muitas funções que só mais tarde foram separadas e atribuídas a instituições seculares especializadas.

Ademais, segundo Fridman (1999), o patrimônio da Igreja tinha influência direta na formação da paisagem. As doações feitas na intenção de bênçãos e proteção apareceram como uma constante marca presente no nascedouro das cidades coloniais no Brasil. As mencionadas doações de terras e dinheiro pelos fiéis possibilitavam a construção do templo religioso de cada uma das irmandades. E, essa condição, possibilitava a visita de um Sacerdote. Daí em diante o elo entre Igreja e Estado cuidava para que se oficializasse a comunidade em expansão, denominando paróquia ou freguesia (MARX, 1988).

Até mesmo o significado da palavra freguesia, utilizada para denominar uma divisão administrativa das cidades, similar ao que conhecemos como os bairros de hoje, tem cunho religioso. Etimologicamente, a palavra freguesia é derivada do vocábulo *fili ecclesiae*, ou filho da igreja, assumindo o sentido de uma povoação sob o aspecto eclesiástico. Assim, freguesias constituíam-se em unidades territoriais e religiosas, cuja centralidade era marcada pela presença de uma ou mais igrejas. Portanto, “as centralidades religiosas ou eclesiásticas terminaram por conformar reais centralidades urbanas” (LORETTO, 2008, p. 14). Tal fato reafirma a relevância da Igreja Católica na conformação espacial das cidades coloniais brasileiras.

Outro fato, revelado por Fridman (1999), assinala a importância da instituição eclesiástica na formação urbana de nossas cidades:

Do ponto de vista urbano, as ordens religiosas tiveram um papel importante. Abriram ruas em troca de terras, forneceram água em suas carroças para população nas invasões estrangeiras, **como também induziu o caminho da expansão da cidade** (FRIDMAN, 1999, p. 55) (grifos nossos).

Isso porque, a Coroa nem sempre se dedicava aos melhoramentos urbanos, cabendo à população (foreiros, moradores e instituições religiosas) o provimento de boa parte dos serviços públicos. Sobre isso, Marx (1988) diz que:

Portugal não criou nunca um corpo de legislação especial para suas colônias; preferiu transferir sua legislação e sua jurisprudência. O resultado foi eloquente no que diz respeito à paisagem urbana, que foi semeando pelos quatro cantos do mundo e que se disseminou, mais do que em nenhuma outra parte, nas Américas. Ao ecoar a paisagem urbana da metrópole europeia, as fundações brasileiras de quase todo o período colonial atestavam com impressionante precisão a persistência de costumes. (MARX, 1988, p. 18)

Assim, a formação do espaço urbano no Brasil não foi plenamente determinada pela Coroa. Esteve sujeita a soluções variadas, nas quais o papel da visão religiosa foi determinante para

sua configuração. Marx (1988) reafirma que nas questões do espaço físico citadino, as determinações eclesiásticas prevaleciam em detrimento às normas da coroa.

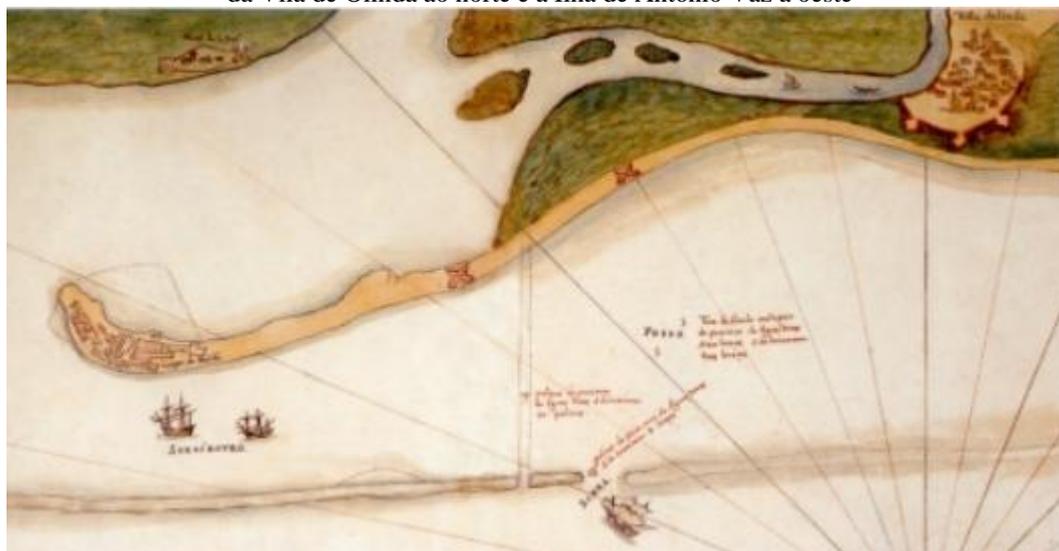
Para Medeiros (2010), se é verdade que as ordens religiosas e irmandades leigas contribuíram muito para a manutenção de um quadro urbano permanente, pode-se dizer também que essa atividade só foi possível porque os conventos organizaram-se como grandes proprietários de terras e engenhos, de onde reuniam recursos financeiros para o cumprimento de programas ambiciosos.

Dado o exposto até aqui, sobre as relações de poder e influências exercidas pela Igreja e irmandades leigas, na produção do espaço urbano das cidades brasileiras, cabe-nos agora discutir a formação do Recife sob essa influência.

3.2 Formação urbana do CHR sob a influência religiosa

No período anterior à chegada dos holandeses em Pernambuco, Olinda era a sede do poder político e econômico da capitania portuguesa. O Recife configurava-se como uma pequena vila de pescadores localizada em um istmo ao sul de Olinda (Figura 2). O istmo, uma espécie de lingueta de terra, prolongava-se do porto até a Vila de Olinda, e por ele transitavam os fluxos de mercadorias, conferindo-lhe importância singular em razão desta funcionalidade (CASTRO, 2013).

Figura 2- Gravura “Porto e Barra de Pernambuco”, de 1630, retratando a ocupação do Istmo do Recife ao sul e da Vila de Olinda ao norte e a Ilha de Antônio Vaz a oeste



Fonte: Reis, 2000

A escolha de Olinda como sede do poder português na Capitania de Pernambuco estava atrelada às características naturais do sítio e ao saber fazer português. Esse modelo de ocupação se repetiu em várias colônias portuguesas em que se dividia o espaço segundo uma organização funcional: na parte mais elevada, e mais segura, localizava-se a sede dos poderes político-administrativo e civil, as instituições religiosas, as moradias mais importantes, além de

ser o centro das atividades culturais. Na parte baixa e mais próxima ao mar, as atividades marítimas e comerciais. Lins (2011) ressalta que a ocupação de Olinda, o sítio mais elevado, se deu em razão das estratégias de defesa convencionadas como característica cultural ou tradição portuguesa. Para os portugueses a localização no sítio mais elevado era mais segura principalmente em razão do conhecimento e experiência que tinham de como edificar nessa topografia.

A diferenciação funcional entre o sítio mais elevado e as áreas mais baixas criou, desde o início da colonização portuguesa, uma relação quase dicotômica entre os núcleos urbanos de Olinda e Recife. O primeiro, era o centro administrativo da Capitania, reduto dos senhores de engenho e da aristocracia açucareira da época. O segundo, era o lugar das atividades mais pesadas, onde estavam alocados os armazéns de produtos para exportação, alojamento dos funcionários e dos trabalhadores do porto, albergues, tabernas, prostíbulos para os “homens do mar”, fortificações e instalações militares (MELLO, J., 1981, apud. (SOUZA, 2002). Ou seja, o Recife era o abrigo dos trabalhadores, dos “homens de negócios”, daqueles que não faziam parte da elite do açúcar aqui implantada.

Portanto, não é surpresa que as primeiras instituições religiosas tenham se instalado na Vila de Olinda, local de prestígio e poder. Segundo Pereira da Costa (1983), a Santa Casa de Misericórdia de Olinda já estava instituída em 1540, bem como a sua igreja e hospital. Em 1585, chegaram os franciscanos para ali também se instalarem. Outras ordens religiosas como as carmelitas, os beneditinos e os jesuítas também fundaram seus conventos e templos em Olinda.

Importa destacar algumas particularidades do traçado urbano português que se caracterizava por certa irregularidade. A ocupação inicial era constituída por um pequeno casario em torno do adro de uma igreja, revelando o forte sentimento religioso como um aspecto importante dos moradores desses povoados. Nas proximidades localizavam-se a casa de guarda e a alfândega, além da casa do senado ou casa do conselho (LINS, 2011). O referido autor ainda avalia a igreja como um poderoso instrumento de penetração na sociedade portuguesa, então dominante, por meio da religiosidade, das manifestações culturais como as procissões e festas. Isso garantia a participação e reunião dos homens de todas as etnias e classes sociais.

No início da colonização portuguesa, no povoado do Recife, tinha-se apenas a ermida de São Telmo, protetor dos pescadores, e nome primitivo da Matriz do Corpo Santo, sendo esta a primeira edificação religiosa do povoado (MARQUES, 2010). Até o século XVII, o “bairro do Porto” foi preterido pelos portugueses. Entre 1536 e 1630, o desenvolvimento dessa área foi modesto. A instalação de uma ordem religiosa fora do território de Olinda acontece apenas em

1606, com a construção do Convento Franciscano na então ilha de Antônio Vaz – hoje bairros de Santo Antônio e São José. Em uma conferência, em 1956, Gilberto Freyre afirmava que “a construção do convento conformou a primeira vitória dos antigos recifenses, dos habitantes da humilde e pobre povoação dos pescadores e comerciantes, contra a poderosa capital vizinha”. A instalação do convento no Recife representava um marco importante para o posterior desenvolvimento urbano, econômico e social do pequeno povoado. No entanto, como destaca Marques (2010):

não foi a gente marítima, os pescadores e os mercadores moradores da praça os responsáveis pelas doações para a instalação do convento. Este foi erguido com a ajuda e as esmolas dos habitantes da chamada “ilha do navio” ou “ilha de Antônio Vaz”, área situada ao fundo do ancoradouro do Recife, onde “habitavam algumas pessoas de mais posses (MARQUES, 2010, p. 48).

O terreno para a construção do convento (56 braçadas de terra localizadas na desembocadura dos rios Capibaribe e Beberibe) fora doado pelo colono Marcos André, proprietário do engenho da Torre. Apesar de pertencer à nata da aristocracia canavieira, Marcos André não chegara a Pernambuco com os ramos familiares trazidos pelos primeiros donatários e, portanto, era um “proprietário recente”, ou seja, um pouco menos nobre se assim pode-se dizer.

Considerando que a população portuária do Recife estabelecia uma estreita relação com a igreja do Corpo Santo, a construção do convento franciscano, situado fora desse núcleo urbano primitivo, não visou apenas oferecer conforto espiritual aos marinheiros errantes do Recife. A localização do convento era estratégica, ia em direção aos engenhos implantados na várzea do rio Capibaribe, seguia o percurso da produção do açúcar, estando mais próximo destes do que a vila de Olinda, que concentrava as demais ordens religiosas à época.

Para Marques (2010), é admissível acreditar que o convento de Santo Antônio já nas primeiras décadas do século XVII predominava na paisagem urbana do povoado do Recife e era um foco de articulação com a produção de açúcar nos engenhos da várzea do Capibaribe. Assim, a instalação do convento, no momento em que Olinda era a sede da capitania e abrigava as principais instituições civis e eclesiásticas, conferiu ao povoado de pescadores, cuja população era tradicionalmente devota de São Pedro, uma identidade católica consoante com a religiosidade do reino, marcada pelo enraizamento do franciscanismo, visto que a ordem mendicante fundada por São Francisco de Assis, largamente difundida pelo seu seguidor lisboeta, Santo Antônio, gozava de imenso prestígio no reino (MARQUES, 2010).

Importa notar que, normalmente, logo após a instalação da Ordem Primeira seguia-se o processo de agrupamento de leigos e religiosos para a formação de uma Ordem Terceira, que se destinava ao aperfeiçoamento da vida religiosa dos habitantes locais, pois, como vimos

anteriormente, as ordens religiosas leigas aproximavam a população e o culto popular da vida religiosa e ordenamentos católicos. Ademais, a instauração de uma ordem terceira auxiliava no provimento de fundos e de legados para o funcionamento do convento. No entanto, no Recife, esse feito foi particularmente dificultoso e retardatário, só ocorrendo 90 anos após o início da construção do convento. Até a chegada dos holandeses no Recife, o convento predominava solitário na paisagem da ilha de Antônio Vaz, em seu entorno existiam poucas residências próximas e uns armazéns, tudo o mais estava desabitado.

Assim, o povoado do Recife, apesar dos 130 anos de colonização portuguesa, possuía uma incipiente estrutura urbana que se concentrava no istmo onde estava localizado o porto. Apesar disso, a pequena povoação fora escolhida para o estabelecimento dos holandeses na Capitania de Pernambuco. Motivados, principalmente, pelo fato de Olinda distar 2 quilômetros do porto, não oferecendo garantias suficientes para a defesa aos invasores, devido às dificuldades para fortificar as ladeiras íngremes da região. Além disso, seria necessário proteger a grande extensão de área ocupada pelas residências. Naquele período, Olinda já contava com cerca de 5 mil habitantes (REYNALDO, 2017).

Percebe-se que, assim como a escolha de Olinda pelos portugueses como sede da capitania estava associada à ideia de segurança e proteção do povoado, a escolha do Recife como sede do governo holandês também se baseou em questões de segurança. As motivações, apesar de semelhantes, distinguem-se conforme o saber fazer, experiência e costume associado a uma identidade cultural do colonizador português ou holandês.

O cenário para a definição da península do Recife como sede da administração da Companhia das Índias Ocidentais (WIC) implicou no abandono e posterior incêndio da vila de Olinda, em 1631. No Recife, ao contrário de Olinda, a chegada dos flamengos impulsionou a ocupação tanto da área do porto como da ilha de Antônio Vaz, que passaram a ser intensamente adensadas, consolidando-os como núcleo mais antigo da cidade. Fora anos de intenso processo de urbanização, o Recife tornou-se base para expedições militares e exploratórias ao longo do litoral brasileiro e altamente fortificado. Na ilha de Antônio Vaz, em pouco tempo os holandeses transformaram o convento de Santo Antônio no *Forte Ernst ou Forte Ernesto* e, na parte mais ao sul da ilha de Antônio Vaz, construíram o *Forte Hendrik*, hoje Forte das Cinco Pontas (LINS, 2011).

No Recife, à época da ocupação holandesa, existiam apenas duas construções católicas: a Igreja Matriz do Corpo Santo e o Convento de Santo Antônio. Ambos os templos tiveram o culto católico interrompido. O primeiro passou a ser utilizado para o culto reformado dos holandeses calvinistas; o segundo, como já mencionado, transformou-se em fortificação.

Assim, pode-se dizer que a vida religiosa católica, intrinsecamente ligada ao poder português, passou por um período conturbado com a invasão holandesa. Tal situação redefiniu o modelo de urbanização, anteriormente executado pelos portugueses, dando origem a um novo método em que a Igreja não mais ocupava um papel central e articulador.

Portanto, diferentemente do modelo português, a urbanização holandesa não teve influência da Igreja, mas sim da cultura mercantil e do capital privado de investimentos realizados. (LINS, 2011), afirma que o Recife se consolidou sobre a influência direta das necessidades dos investidores da WIC e de comerciantes. Assim era necessário que os espaços fossem pensados para maximizar seus investimentos, concentrando os serviços em um único local, na praça do mercado, e estando este conectado às áreas de desembarque e comercialização.

No entanto, cabe chamar a atenção: a urbanização holandesa pode não ter tido influências da Igreja Católica na vida social e na construção do espaço urbano com os templos e adros como espaço de encontro e prática cultural-religiosa. Mesmo assim, a ocupação flamenga não aconteceu sem a participação da religião.

Assim, importa avaliar as implicações da sociedade holandesa, judaica e calvinista, no espaço físico da referida cidade. Ressalta-se que a comunidade judaica aqui instalada foi formada tanto por imigrantes judeus, como por cristãos-novos que aqui já residiam e que passaram a sentir-se seguros com a presença neerlandesa no domínio da capitania e resolveram abraçar, publicamente, a fé judaica.

Tanto judeus quanto calvinistas empenharam-se na construção da cidade holandesa. Segundo Breda (2007), os judeus chegando ao Recife deparavam-se com a grande competição por terrenos e casas, visto a exiguidade de espaço no istmo do porto. Assim, vários particulares estavam engajados na construção de suas casas e instalação de seus negócios, o que implicava, praticamente, em uma luta contra a natureza e as cheias dos rios da cidade. O referido autor ainda complementa dizendo que:

Se a Pátria, ou seja, o sentimento de comunidade entre os neerlandeses, fora formada na luta coletiva contra a natureza (SCHAMA, 1992, p.44-45), no Recife, o sentimento de pertença à comunidade burguesa desenvolver-se-ia no engajamento na produção do espaço físico em luta contra a natureza. (BREDA, 2007, p. 109).

O Recife holandês foi resultado da construção de civis que tinham também como objetivo habitar, tornar-se parte de um lugar em que pudessem expressar sua fé livremente. Importa ressaltar também que a Inquisição e a oposição ao catolicismo aproximavam judeus e protestantes.

Destaca-se também que a ocupação holandesa no Recife foi coordenada pela Companhia das Índias Ocidentais (WIC), uma empresa de comércio holandês que reunia mercadores holandeses. A Companhia representava um modelo de organização privada do comércio externo de caráter capitalista, que contrastava com o modelo de comércio português, que permanecia fortemente dependente do Estado naquele período.

Segundo Medeiros (2005), para a Companhia das Índias o verdadeiro objetivo era o lucro que poderia ser obtido com as operações comerciais ainda desenvolvidas de forma precária. Para tanto, exigia-se eficiência e capital, que devia ser investido de maneira adequada para garantir sua maior rentabilidade. Tais interesses alinhavam-se aos preceitos da fé puritana dos holandeses calvinistas que aqui se instalaram. Weber (2018) também ajuíza que a influência da mentalidade puritana estaria estritamente ligada a determinado domínio sobre a “vida material” da civilização. Portanto, o ordenamento territorial implantado pelos holandeses ao priorizar aspectos da vida material, do comércio e livre mercado seguia também os preceitos validados pela religião por eles adotada. Dessa forma, apesar de diferentes, não foi sem a presença do caráter religioso que o Recife se construiu, naquele período, fosse ele católico, judeu ou protestante.

Ainda sobre as cidades holandesas, Benévolo (1976) reforça que estas “desenvolvem uma cultura original burguesa e antimonumental”, completamente o oposto do verificado na colonização portuguesa no Recife. Conforme Breda (2007), nas recomendações das Ordenações Filipinas de 1573, seguidas pelos portugueses, tinha-se que: “os lotes edificáveis ao redor da praça principal não devem ser concedidos a particulares, mas reservados para a **igreja**, os edifícios reais e municipais, as lojas e as moradias dos mercadores, que devem ser construídas em primeiro lugar”. Com os flamengos, nota-se a inexistência de qualquer projeto de edifícios públicos no entorno das praças, pois este era o espaço destinado ao **comércio** (BREDA, 2007).

Os vultosos investimentos para militarização do Recife e para a reativação do mercado açucareiro, das atividades comerciais e escravistas, desenvolvidas pelos judeus, intensificaram a produção urbana do período. O núcleo urbano do porto crescia rapidamente também devido, não apenas ao movimento gerado pelas tropas invasoras, mas também ao deslocamento da população de Olinda para o Recife. Tornava-se necessário espaço para absorver essa demanda populacional na exígua área do istmo. Segundo Reynaldo (2017), as construções eram erguidas em terrenos reduzidos, apoiando-se sobre antigas construções portuguesas e ganhavam em altura o que lhe faltava de solo.

Em 1637, Maurício de Nassau assumiu como governador da conquista holandesa, sendo ele o responsável pela grande evolução na urbanização tanto no istmo como na ilha de Antônio Vaz. Ao chegar aqui, o Conde Nassau encontrou a península portuária já bastante ocupada, enquanto na ilha de Antônio Vaz não existiam mais que três ou quatro armazéns e algumas poucas residências. Assim, a cidade holandesa teve seu esquema urbano montado parte na vila do Recife – importante empório comercial onde transitavam todas as mercadorias e por onde embarcavam e desembarcavam – e parte na ilha de Antônio Vaz, onde se planejava o crescimento das novas áreas residencial, comercial, e centro do poder político.

Além do grande adensamento no istmo do Recife, a decisão de Nassau por ocupar a ilha de Antônio Vaz, pode também ter sido influenciada pelos altos preços da habitação ali praticados, acima da capacidade de pagamento do funcionário médio da WIC. Em Antônio Vaz, a terra era muito mais barata. Assim, a ocupação nessa ilha foi impulsionada pelo governo holandês através de algumas medidas, como o aterro dos terrenos inundáveis, a construção de canais, jardins e praças, e a delimitação de ruas e terrenos. Os atuais bairros de Santo Antônio e São José configuravam-se com uma trama de ruas amplas e praças de perfeita simetria (REYNALDO, 2017). Em 1639, foi elaborado o plano holandês, comumente atribuído ao arquiteto Pieter Post. A mencionada autora destaca três elementos importantes desse plano:

as pontes que articulam a península do Recife à ilha de Antônio Vaz e o continente, a rede de canais protagonizada pelo grande canal que parte do Forte Fredrick até o centro da ilha, comunicando-se com o Oceano Atlântico, o rio Capibaribe e o dique de Afogados por meio de canais menores, e a localização dos palácios de Vrijburg e da Boa Vista (REYNALDO, 2017, p. 61).

Cabe destacar também a hierarquização dos espaços no plano holandês. As áreas comerciais localizavam-se ao longo do eixo de articulação com o porto do Recife. Caracterizava-se por um número reduzido de quadras distribuídas no entorno da praça central destinada ao comércio. A área residencial ocupava uma maior superfície de solo. O grande canal funcionava como eixo de simetria das duas áreas residenciais propostas, dotadas de pequenas praças cada uma (REYNALDO, 2017).

Com base em escritos de Nassau, a ilha de Antônio Vaz se tornava um lugar aprazível, seguro e com boa oferta de terras, mas continuava com seus terrenos e prédios desvalorizados. Essa situação seria alterada, no entanto, se houvesse tráfego fácil para o porto do Recife e vice-versa. Assim, a construção da atual ponte Maurício de Nassau, que conecta os dois bairros, incluída no plano de 1639, fazia-se necessária. Além desta, os holandeses também construíram uma conexão entre a ilha de Antônio Vaz e o continente, representado, atualmente, pelo Bairro da Boa Vista.

Ainda na primeira metade do século XVII, o declínio do preço do açúcar desencadeou uma forte crise econômica. Para suprir a perda dos lucros com esse comércio, o governo holandês adotou uma política econômica de arrocho, aumentando os impostos e cobrando os juros dos empréstimos. Sobre isso, Reynaldo (2017) ressalta que o movimento de expulsão foi predominantemente rural, liderado pelos senhores de engenho que possuíam dívidas junto aos holandeses.

Soma-se a essas questões econômicas, a religiosa, como ressalta Reynaldo (2017):

outros dois aspectos merecem ser ressaltados para se compreender o tratamento da questão religiosa por parte da colonização flamenga: a proibição de construir um templo católico em Maurícia e o rechaço aos religiosos católicos, que se mantiveram distantes dos lugares onde se predicava a religião reformada, refugiando-se na zona rural onde participavam das atividades religiosas do engenho e, finalmente, se uniram aos proprietários de terra na luta a favor da expulsão holandesa. (REYNALDO, 2017, p. 65).

Reforça-se, então, que esses aspectos representaram um fator importante na reconquista do território recifense por brasileiros e portugueses.

Assim, em 1654, após diversos conflitos e batalhas para retomada do poder português na capitania, os flamengos não mais comandavam o Recife. Deixavam para trás, no entanto, uma vasta contribuição urbanística, bases de um traçado urbano que se mantêm até hoje. É importante considerar que a presença dos holandeses imprimiu marcas identitárias importantes no Recife. Ficava mais visível a relação quase dicotômica entre o Recife do porto e a Olinda da aristocracia açucareira, evidente durante o início da ocupação portuguesa, e exacerbada pela ocupação dos comerciantes holandeses e judeus. Estes imprimiram ao Recife a característica comercial tão fortemente relacionada à cidade-porto, atributo que perdura até hoje na antiga cidade Maurícia, especialmente nos bairros de Santo Antônio e São José.

Segundo o *Inventário dos prédios edificadas ou reparados pelos holandeses na cidade do Recife até 1654* – que identificava os prédios construídos, seus proprietários e locatários à época no Bairro do Recife e de Santo Antônio – existiam ali 290 sobrados, com um total de 540 unidades habitáveis. Na ilha de Antônio Vaz, os holandeses conseguiram alcançar um relativo nível de urbanização, o entorno da praça do Polé (proximidades da atual Praça da Independência) era a área mais densa do plano de 1639, principalmente em decorrência da conexão com o porto.

Considerando o referido Inventário, é possível identificar um incipiente mercado imobiliário de aluguel àquele período e a presença da Santa Casa de Misericórdia de Olinda como proprietária de imóveis no Bairro do Recife, como está relatado no trecho descrito abaixo:

213. Umas casas terreiras de taboas muito velhas em frente das do termo atrás na mesma rua, em que mora Antonio Fernandes, a quem foram **alugadas em oito mil réis** por um ano, que começa desde ditos vinte e sete de maio em diante. – Misquita.

Não teve efeito o aluguel destas casas, porquanto pertencem à Santa Casa de Misericórdia da Vila de Olinda, como consta por uma sentença, que o Provedor e mais irmãos da dita Santa Casa apresentaram, que fica neste Cartório da Fazenda para a todo tempo constar do referido. Recife vinte de junho de seiscentos e cinquenta e seis. – Misquita. (Inventário dos prédios edificados ou reparados pelos holandeses na cidade do Recife até 1654, p. 97)

Além desta Casa, no Inventário foram verificadas outras duas como sendo de propriedade da Santa Casa de Misericórdia de Olinda no Bairro do Recife. Já na ilha de Antônio Vaz, não foram identificados imóveis da irmandade ou de outra ordem religiosa católica. Nota-se com esses trechos que a presença dos holandeses no Recife não impediu ou inibiu a participação da Santa Casa de Misericórdia de Olinda como proprietária e locadora de imóveis.

Os estudos de Breda (2007) sobre a propriedade judaica no Recife holandês – fundamentado também no referido Inventário permite realizar uma comparação. No levantamento realizado pelo autor, dos 290 imóveis residenciais no Bairro do Recife, 250 eram sobrados e os outros 40 térreos. Na ilha de Antônio Vaz, do total de 170 imóveis residenciais, 60 eram sobrados e os demais 110 casas térreas. Segundo o autor, considerando os dados referentes ao Bairro do Recife, no mínimo 34 casas seriam de propriedade de judeus (cujos nomes são indicados no documento). Se considerados, além destes 34 imóveis, aqueles assinalados como construídos por “judeu ou flamengo” como sendo efetivamente propriedade de judeus esse número atingiria 57 imóveis. Portanto, no Recife, os judeus seriam proprietários de, no mínimo, 12% e, no máximo, 20% do total de imóveis existentes, participação não desprezível.

A Santa Casa de Misericórdia de Olinda, identificada como proprietária de apenas 3 imóveis, possuía um percentual incipiente de 1,03% do total, no bairro portuário. Essa constatação corrobora com o entendimento de que a construção do patrimônio dessa e de outras irmandades católicas só foi relevante, no Recife, após a retomada da cidade pelos portugueses.

Outra informação, presente no Inventário dos imóveis de 1654, a ser aqui considerada, são as doações de dois armazéns à ordem dos beneditinos de Olinda, como segue:

255. Hum armazém na mesma travessa, fabricado por Flamengos; **alugado a Manoel Lopes Farto em setenta mil reis** por hum anno, que começa a correr de ditos vinte e sete de Maio de seiscentos cinquenta e quatro – Misquita.

Este armazém mandou dar o **Mestre de Campo Geral deste Estado Francisco Barreto** ao Convento do Patriarcha S. Bento em nome de Sua Majestade, como consta do alvará da data, que dele lhe fez, que está registrado no terceiro livro do registro a folhas duas. – Misquita.

256. Mais hum armazém junto do atraz do mesmo modo e tamanho, fabricado pelo Flamengo; **alugado a Belchior Leite em cinquenta mil reis por hum anno**, que começa a correr de ditos vinte e sete de Maio de seiscentos e cinquenta e quatro. – Misquita.

Este armazém mandou dar o Mestre de Campo Geral deste Estado Francisco Barreto ao Convento do Patriarcha S. Bento, como consta do álvara de data, que dele fez, que está registrado no terceiro livro do registro a folha duas. – Misquita (Inventário dos prédios edificados ou reparados pelos holandeses na cidade do Recife até 1654, p. 115, grifos nossos).

Os trechos acima demonstram uma prática que era comum, já observada nesta dissertação, que era a doação de imóveis para ordens religiosas. Destacam-se os valores obtidos pela renda desses imóveis, uns dos mais altos verificados no Inventário por referirem-se aos armazéns e não casas comuns. Outro ponto importante, nesse trecho, é em nome de quem se realizava essa doação: Francisco Barreto Meneses, um importante militar e administrador colonial luso-brasileiro, que governou a Capitania de Pernambuco entre 1654 e 1657. Nota-se, portanto, uma relação entre as doações de imóveis às ordens religiosas e pessoas do mais alto escalão da sociedade recifense à época.

Após a recuperação, em 1654, da Capitania de Pernambuco, o Recife voltou à sua condição inicial de subordinação, enquanto Olinda retomou seu prestígio de sede político-administrativa da Capitania. Segundo Reynaldo (2017), a construção religiosa foi o elemento marcante da urbanização portuguesa após a expulsão dos flamengos e aparece como elemento relevante da urbanização de Santo Antônio e São José a partir da segunda metade do século XVII. A autora afirma ainda que as transformações mais contundentes a partir de 1654 se produzem pela construção dos templos religiosos no âmbito do plano holandês de 1639, visto que a localização e construção das igrejas ocorreu em importantes espaços desse plano como mostra o mapa da Figura 3.

Figura 3 – Plano holandês de 1639 sobreposto no Recife atual (1 – Convento Franciscano de Santo Antônio; 2 - Igreja do Divino Espírito Santo; 3 – Igreja de Nossa Senhora do Livramento; 4 – Igreja do Terço; 5 – Igreja de Nossa Senhora do Carmo; 6 – Igreja Matriz de Santo Antônio)



Fonte: Museu da Cidade do Recife – Mapa 1639; ESIG – Ortofotocarta atual. Elaborado por Lindoelly Duarte e Luanâncy Primavera.

Em 1663, inicia-se a construção do Convento de Nossa Senhora do Carmo e, em 1687, da igreja com a mesma invocação, no local antes ocupado pelo Palácio da Boa Vista, morada do Conde Maurício de Nassau (número 5, na Figura 3). Os jesuítas regressam à Pernambuco e recebem como doação do governo português a igreja francesa do culto reformado, construída pelos holandeses em 1642, e ali levantam, em 1680, a igreja do Divino Espírito Santo, que compõe o entorno da Praça Dezessete (número 2 na Figura 3). Em 1696, inicia-se a construção da Capela Dourada da Ordem Terceira de São Francisco, compondo o conjunto Franciscano, ocupado como forte no período holandês. Parte do terreno da Ordem Regular dos Franciscanos foi doado para construção da sede da Ordem Terceira de São Francisco (número 1 na Figura 3).

A Igreja do Livramento dos Homens Pardos (1694-1722) assenta-se sobre parte do grande canal proposto no plano de 1639 (número 3 na Figura 2). A Igreja de Nossa Senhora do Terço (apenas um oratório no início do século XVIII e igreja em 1726) foi construída no terreno de um dos baluartes da fortificação holandesa (número 4 na Figura 3). A Matriz de Santo Antônio (1765) foi erguida nas proximidades da Casa de Pólvora (número 6 na Figura 3), destruída em 1752 (REYNALDO, 2017). Nota-se, portanto, como essas igrejas tornaram-se símbolos importantes e suas localizações remetem ainda ao importante plano holandês de 1639. São construções que carregam consigo a memória de momentos distintos da ocupação recifense. Daí também sua importância para a construção identitária da memória da cidade.

Sobre isso, Reynaldo (2017) ainda reforça que:

A paisagem de Santo Antônio, no final do século XIX, mostra que **os elementos mais emblemáticos da capital do império holandês foram substituídos por edifícios religiosos**. Iniciado na segunda metade do século XVII, esse processo alcança seu ponto culminante durante o século XVIII, momento em que o edifício religioso passou a constituir um elemento dominante na singular configuração urbana da área. (REYNALDO, 2017, p. 67)(grifos nossos)

Já no Bairro do Recife, a situação era diferente. Ali apenas três templos católicos e um convento foram construídos. A igreja da Madre de Deus (1709) e o convento da Congregação do Oratório (1672), compõem o conjunto do Cais da Alfândega. Soma-se a esses templos, a igreja de Nossa Senhora do Pilar (1680), supostamente localizada na área do forte de São Jorge, local de resistência contra a invasão holandesa, e uma pequena capela no forte do Brum dedicada a São João Batista. A rua dos Judeus, importante via do comércio holandês, ajustou-se aos dogmas católicos. Passou a chamar-se Rua da Cruz. Na igreja do Corpo Santo, o culto católico fora recuperado. Assim, Reynaldo (2017) diz que “apesar da repetição da lógica da ocupação territorial, a localização do templo católico na área portuária não se revestiu do caráter espetacular que a caracterizou na antiga Maurícia” (REYNALDO, 2017, p. 67).

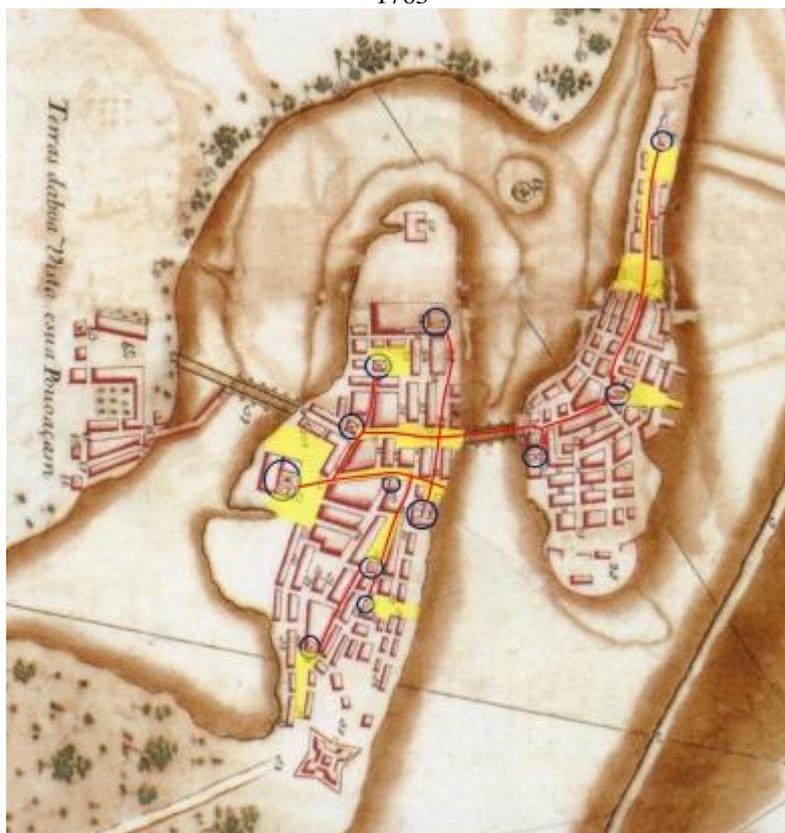
Esta autora destaca ainda os elementos do plano holandês de 1639 que permaneceram após a reocupação portuguesa como o traçado das quadras paralelas ao rio, o conjunto da praça do Polé (hoje praça da Independência), os sobrados, o eixo longitudinal de crescimento, as pontes que conectavam a ilha de Antônio Vaz ao bairro portuário e ao continente (Boa Vista) ainda pouco ocupado e o Palácio de Vrijburg – quartel até 1679 e depois residência dos governadores portugueses. Junto a esses elementos destacavam-se as 17 igrejas e os 4 conventos, levantados a partir da segunda metade do século XVII, como já mencionado, e que contribuíram para orientar parte significativa da organização urbana desses bairros. Para Reynaldo (2017):

os edifícios religiosos erguem-se como símbolo da reconquista política e, conseqüentemente, a sua localização obedeceu ao propósito de substituir os principais elementos da ocupação anterior. **A construção religiosa determina o espaço, não tanto por sua escala, mas por seu significado formal e funcional e seu papel impulsor da urbanização a partir de 1654**. (REYNALDO, 2017, p. 73)(grifos nossos)

A localização dessas igrejas teve um papel fundamental na estruturação do tecido urbano. A ‘sintaxe’ sagrada da reocupação portuguesa amalgamou-se ao tecido deixado pelos holandeses, diferenciando o espaço religioso do espaço do dia-a-dia comercial. Assim, além de símbolo da reconquista política, a implantação dessas igrejas e conventos foi responsável pela criação de arranjos espaciais que favoreceram o surgimento de uma área de integração entre elas, além de uma grande urbanidade. Isso porque os eixos de integração que conectavam os edifícios religiosos uns aos outros terminaram por conformar os principais percursos de Santo Antônio e São José (LOUREIRO e AMORIM, 2000).

Os percursos que interligavam as edificações religiosas detinham tamanha importância no contexto urbano do século XIX, e também atualmente, que se constituíram em um dos elementos balizadores da organização espacial da área. A Figura 4 demonstra a localização das igrejas, seus espaços de influência e os eixos de conexão entre elas, em 1763. Nota-se um caminho importante que parte da Igreja Matriz de Santo Antônio, chega ao Bairro do Recife, passa pela Igreja do Corpo do Santo e vai até à Igreja do Pilar.

Figura 4 - Igrejas, áreas de influência e eixos de conexão nos bairros do Recife, Santo Antônio e São José, em 1763



Fonte: Reis, 2000. Elaborado pela autora.

Menezes (1987), confere às “casas religiosas” o papel de balizadoras do crescimento da ilha, principalmente a partir do fim do século XVII, após a expulsão holandesa. O autor reforça que, com o início da elevação da Igreja dos Jesuítas, a construção do Convento Carmelita e a recuperação do Convento de Santo Antônio para fins religiosos, houve também o crescimento da antiga ilha de Antônio Vaz. Percebe-se, então, que o desenvolvimento e a construção das edificações religiosas seguiam paralelamente ao desenvolvimento físico e social do local que as abrigava (LORETTO, 2008).

De modo semelhante a Menezes (1987), Zancheti (2000), ao analisar as concepções compositivas utilizadas na construção da cidade barroca no século XVIII, em especial do centro do Recife, afirma que a composição formal não ocorreu com uma ausência de lógica, mas seguia uma sintaxe clara que organizava elementos urbanos simples, como os arcos de

passagem – a exemplo do Arco de Santo Antônio e da Conceição localizados nas cabeceiras da Ponte Maurício de Nassau – e o casario, valendo-se da perspectiva como sistema de ordenação espacial. Nesse sentido, o autor reconheceu duas categorias de organização: a das praças e largos e a dos percursos, ou seja, os percursos nascidos da interligação de igrejas e conventos, assim como a relação entre praças e largos, atuavam como vetores de ocupação e expansão urbana do local.

As edificações religiosas não só nortearam e deram impulso à ocupação e organização do Recife, mas também conformaram centralidades urbanas. Assim, as funções urbanas estabelecidas entre as relações de diversos agentes, dentre estes a instituição Igreja Católica, deram origem a um lugar central, histórica e economicamente.

Como menciona Zancheti (2000), a maior parte das edificações religiosas era antecedida por pátios ou largos, geometricamente definidos como demonstra a Figura 5, com a vista aérea do Pátio e Igreja do Paraíso, demolidos para construção da Av. Guararapes e Av. Dantas Barreto na década de 1940. É possível notar a relação entre as edificações e o pátio, e vice-versa, além do caráter de monumentalidade que as aberturas desses espaços concedem à Igreja que pode ser amplamente visualizada e contemplada. Geralmente, tais espaços conformavam quadriláteros, retângulos ou trapézios, fechados em seus lados pelo casario circundante.

A composição da igreja com o casario e seu pátio, formava pequenos conjuntos urbanos, inclusive os espaços abertos eram nomeados de acordo com o nome da igreja, por exemplo: Pátio do Carmo, Pátio do Livramento, Pátio de São Pedro e outros. De acordo com Goulart (1994), tratava-se de conjuntos de edifícios que obedeciam a um projeto comum, de tal sorte que, se tomados isoladamente, se apresentavam como edifícios de importância relativa, mas, no conjunto, adquiriam a monumentalidade que até então havia sido privilégio dos palácios, tanto em termos arquitetônicos como urbanos.

Figura 5 - Relação das Igrejas e seus pátios com o exemplo do pátio da Igreja do Paraíso em 1933



Fonte: Coleção Manuel Francisco Maurício em Pernambuco Arcaico. Disponível em: <
<https://www.instagram.com/p/CN7kxFEpezr/>>

Dentre os edifícios religiosos presentes nos bairros de Santo Antônio e São José, as igrejas do Paraíso, Carmo, Divino Espírito Santo, Livramento, São Pedro dos Clérigos, Terço e São José do Ribamar eram antecidas por pátios. Esses se constituíam em grandes áreas herméticas e desprovidas de vegetação na maior parte dos casos, onde eram realizadas as celebrações religiosas e as festividades laicas.

Tais celebrações concediam ao espaço dos edifícios religiosos e entorno um importante papel social. Sette (1948) enfatiza que o espírito religioso da cidade andava à flor das ruas como ondas de incenso a transbordar das igrejas. Para o autor, o ambiente que caracterizava o Recife era místico, tomado pelos eventos litúrgicos que eram apropriados por grande parte da sociedade. Fernando Pio (1968), reafirma a importância dessas celebrações para a sociedade, enfatizando que a Igreja Católica ingressou na vida social do Recife por meio das cerimônias litúrgicas do seu culto. No entanto, tal participação social não se restringiu à vida litúrgica, mas adentrou também nos campos políticos e econômicos.

Além do que foi exposto, as edificações religiosas também detinham grande importância arquitetônica e artística em Santo Antônio e São José. Menezes (1987) afirma que os edifícios religiosos nesses bairros expressavam a monumentalidade das igrejas encontradas em Olinda no período anterior à invasão holandesa de 1630, e remetiam aos monumentos da metrópole portuguesa. A grandiosidade dos edifícios religiosos contrastava com a modéstia do casario civil, seja pelas reduzidas dimensões destes, seja pela simplicidade da forma, seja pelos materiais nele empregados (LORETTO, 2008).

A monumentalidade das edificações religiosas acentuava-se ainda mais pela presença das altas torres sineiras, característica essa bastante peculiar aos edifícios religiosos barrocos.

O frontispício das igrejas e torres eram as construções mais altas da cidade, compondo o *skyline* e atuando como elementos referenciais para a orientação espacial, seja em terra firme, seja à deriva, a exemplo das canoas, jangadas e navios que eram também balizados por meio desses proeminentes elementos (MILFONT, 2003).

A Figura 6 indica o *skyline* formado pelo casario civil e as torres das igrejas e conventos como elemento construído mais alto da cidade, até o início do século XX, quando se inicia um processo de modernização do Recife que assiste à demolição de parte do casario antigo para dar lugar aos novos edifícios verticais da época.

Figura 6 - *Skyline* e vista da Ilha de Antônio Vaz, em 1759



Fonte: Reis, 2000.

Importa ressaltar que essas igrejas foram construídas, em sua maioria, pelas irmandades e ordens religiosas leigas, o que concedia ainda mais relevância para essas entidades no espaço urbano e social do Recife. Ali, destacaram-se importantes irmandades como a do Rosário dos Homens Pretos formada por escravos, a irmandade do Patriarca São José dos Oficiais dos Quatro Ofícios Anexos que reunia carpinteiros, pedreiros e outros artífices, a Irmandade do Santíssimo Sacramento de Santo Antônio do Recife, que tinha por finalidade a promoção do culto ao sacramento da Eucaristia. Segundo Assis (1993), desta última faziam parte apenas os membros mais prestigiosos de uma localidade, perdendo somente nessa característica para as Ordens Terceiras e as Misericórdias.

A instalação tardia de uma Ordem Terceira dos Franciscanos no Recife, apenas em 1696, contrapunha-se ao poder hegemônico da açucarocracia olindense. Marques (2010) destaca que para as aspirações dos “homens de negócios” do Recife:

a formação da tradicional Ordem Terceira no Convento de Santo Antônio, representava um espaço alternativo de sociabilidade e de prestígio social, livre da hegemonia restritiva da nobreza da terra. Consoante com Cabral de Mello, a Ordem leiga seráfica do Recife “funcionou como a contrapartida mascatal da Santa Casa olindense, seja no plano simbólico do prestígio, seja no prático dos serviços dispensados aos sócios. (MARQUES, 2010, p. 77) .

Portanto, é possível inferir que tais instituições também foram extremamente importantes no jogo de poder recifense. As passagens acima descritas definem um cenário de

competição e quase rivalidade entre as duas instituições: Santa Casa de Misericórdia de Olinda e Ordem Terceira dos Franciscanos no Recife, e demarcavam o cenário em que eclodiu a Guerra dos Mascates¹⁰ no início do século XVIII.

Sobre a Santa Casa de Misericórdia, faz-se importante destacar o processo de instituição de uma Misericórdia no Recife. Inicialmente, esclarece-se que a Santa Casa de Olinda, apesar de seu início próspero, caminhava para o declínio como afirma Costa (1983): “em fins do século XVIII, já estava a Santa Casa (de Olinda) reduzida a um estado lastimoso pelo decréscimo de suas rendas, desfalque de seu riquíssimo patrimônio, alçadas em dívidas” (COSTA, 1983, p. 255).

Contribuiu para essa decadência a existência da “Irmandade de Nossa Senhora da Misericórdia do Lugar de Santo Antônio do Recife”, já em 1735, – que pode ser considerado o início da Santa Casa de Misericórdia do Recife, antes de adquirir as configurações atuais. Com a existência de duas Misericórdias tão próximas, estabeleceu-se uma concorrência entre as duas entidades, gerando prejuízos para a Santa Casa de Olinda. Como visto anteriormente, o cenário de conflitos entre as irmandades religiosas leigas era comum, especialmente, entre as entidades de Recife e de Olinda.

Cabe ressaltar que o surgimento de uma Misericórdia no Recife, em 1735, muito posterior ao da Santa Casa de Olinda, em 1540, se deu a partir da demanda de moradores e oficiais da Vila de Santo Antônio do Recife. Estes solicitaram a presença de uma instituição assistencialista ao governo Régio, como assinala João Alfredo dos Anjos (1997), os moradores e oficiais:

sugerem, dada a existência já ali do Hospital do Paraíso, a ereção de uma Irmandade e a criação de uma junta da Santa Casa no Recife. Pedem para isso a devida provisão ao soberano (ANJOS, 1997, apud. LORETTO, 2008, p.46)

Tal solicitação, em 1735, se dá em consonância com os fatos anteriores, decorrentes da Guerra dos Mascates, que resultou na elevação do Recife de vila para cidade, equiparando-se à Olinda. E, assim sendo, a nova cidade demandava uma instituição caritativa própria, que atendesse os seus enfermos e a sua população pobre. O funcionamento da Misericórdia no Recife foi confirmado pelo Rei em 05 de outubro de 1745, segundo Pereira da Costa (1953, v.05).

¹⁰ Conflito entre os senhores de terras e de engenhos pernambucanos, concentrados em Olinda, e os comerciantes reinóis (portugueses da metrópole) do Recife, chamados pejorativamente de mascates. O conflito foi encerrado em 1711. No ano seguinte, 1712, Recife foi elevado para a condição de sede administrativa de Pernambuco e a sua Câmara e Pelouro foram reconstruídos. Além disso, para que a paz fosse mantida, foi concedido pela coroa portuguesa o perdão aos senhores de engenho de Olinda das dívidas adquiridas e a prerrogativa da manutenção de suas plantações.

O crescimento da Irmandade de Nossa Senhora da Misericórdia do Lugar de Santo Antônio do Recife, que funcionava no Hospital do Paraíso – localizado no bairro de Santo Antônio juntamente à Igreja homônima – demandava maiores recursos para manter seu atendimento assistencialista com qualidade. Assim, a irmandade decidiu solicitar ao Rei os mesmos privilégios concedidos a outras misericórdias em solo brasileiro. (COSTA, s/d, v. 06, p. 5-6).

Este requerimento ao poder Régio de Portugal foi enviado ao Papa Benedito XIV que aprovou o pedido, em 31 de agosto de 1741. Dessa forma, esta irmandade recebia os mesmo privilégios, isenções e prerrogativas da Santa Casa de Misericórdia de Lisboa. Quando a Santa Casa do Recife recebeu os mesmos privilégios destinados à Santa Casa de Olinda o conflito se intensificou, deflagrado pela concorrência que se instalou entre as duas irmandades. Essa rivalidade decorria do interesse que ambas as instituições possuíam pelas quantias adquiridas a partir da realização de obras caritativas (LORETTO, 2008). Além das doações de bens imóveis e em dinheiro, que passavam agora a ser descentralizadas. Aqui, percebe-se novamente que a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia estava além dos interesses caritativos e assistencialistas para com a população, pois a caridade tornou-se, já àquela época, um negócio rentável e prestigioso do qual se pretendia possuir total controle e monopólio.

Por tais motivos, “em 4 de março de 1748, segundo registra o Códice 704 do Arquivo Histórico Ultramarino, os provedores e os demais irmãos (da Santa Casa de Olinda) solicitaram ao Rei de Portugal que fosse fechada a Misericórdia aberta na Vila de Santo Antônio do Recife” (LORETTO, 2008, p. 48), revelando a acirrada disputa entre as duas instituições.

A disputa entre as duas Misericórdias levou à transferência da sede da então Santa Casa de Misericórdia do Recife, do Hospital e Igreja do Paraíso para a Igreja da Congregação, retornando para àquela que era sua sede original em 5 de março de 1791. Nesse dia foi renomeada a Mesa Administrativa e anexado ao Hospital do Paraíso, sob administração da irmandade, a Casa dos Expostos. No entanto, após este retorno, o funcionamento da Santa Casa do Recife não durou por muito tempo, sendo extinta em período não identificado (LORETTO, 2008). O Hospital do Paraíso e outros estabelecimentos de caridade, administrados pela Irmandade, continuaram funcionando sob o encargo de um familiar do fundador da Igreja e do Hospital, o Capitão-mor do Cabo, Francisco Paes Barreto, mais conhecido como Marquês do Recife, até seu falecimento em 1848 (LORETTO, 2008).

Apesar das pressões direcionadas à Irmandade do Recife, também a Santa Casa de Misericórdia de Olinda passava por dificuldades. Após o definhamento de ambas as Misericórdias, importantes instituições para a manutenção das atividades de caridade e

assistencialismo no Estado de Pernambuco, ficou decidido pelo Governo Geral – através de sua Assembleia Legislativa, em 13 de outubro de 1831 –, a reorganização dos serviços por elas prestados. O

Decreto de 13 de outubro de 1831 – Manda reunir debaixo de uma só administração as Casas de Misericórdia do Recife, e Olinda, em Pernambuco.

Artigo 1.º Todos os bens patrimoniais e outros quaisquer rendimentos pertencentes aos Hospitais de Misericórdia de Olinda, de São Pedro de Alcântara da cidade do Recife, de Nossa Senhora do Paraíso, dos Lázarus e da Casa dos Expostos, serão reunidos debaixo de uma só administração, ficando confirmada a sua posse”. (COLEÇÃO DE LEIS DO IMPÉRIO DO BRASIL DESDE A INDEPENDÊNCIA, 1831, v. 3, p. 454-456)

Isto posto, cabe também ressaltar dois outros artigos deste mesmo Decreto da Assembleia Legislativa que tratam dos bens urbanos da Santa Casa de Misericórdia, em consonância com os interesses desta dissertação:

Artigo. 8º A administração não poderá vender, e alienar, por qualquer forma, os bens urbanos do patrimônio das casas de caridade, poderá porém permutar por outro prédio urbano, conhecida a vantagem pela administração, e Conselho Geral.

Artigo. 12º A administração geral poderá aumentar o patrimônio do estabelecimento de caridade com os bens que lhe forem legados, e entrar na posse daqueles, à que tiverem vocação. (COLEÇÃO DE LEIS DO IMPÉRIO DO BRASIL DESDE A INDEPENDÊNCIA, 1831, v. 3, p. 454-456).

A partir deste Decreto é que se inicia a Santa Casa de Misericórdia do Recife como conhecemos atualmente. Os Estabelecimentos de Caridade de ambas as Misericórdias extintas ficaram a cargo da Administração Geral dos Estabelecimentos de Caridade até a instituição da Santa Casa de Misericórdia do Recife, diferente de suas predecessoras – que realizavam suas obras com fins eminentemente religiosos –, caracterizava-se, agora, por ser uma instituição filantrópica de utilidade pública (LORETTO, 2008).

Esta diferença torna-se ainda mais perceptível ao notar-se que as Misericórdias anteriores eram formadas a partir do interesse e reunião de leigos – apesar de também denotarem interesses políticos e econômicos –, enquanto a nova Santa Casa de Misericórdia foi instituída pelo Presidente da Província, ou seja, por seu Governo, no ano de 1858, para administrar os estabelecimentos de caridade da capital, atendendo, oficialmente, aos interesses administrativos e assistencialistas deste.

Apesar da lei provincial determinando sua instituição em 1858, a fundação da Santa Casa de Misericórdia do Recife é datada no ano de 1860, com a criação do seu estatuto Compromissal. Esta instituição, portanto, assume a administração dos estabelecimentos da Misericórdia de Olinda, bem como todo o patrimônio imobiliário associado a estes.

A relevância político-econômica e social da instituição Santa Casa de Misericórdia é notória como revela Mello (1995):

A Santa Casa, no Brasil como no Reino, era peça essencial no jogo de poder local, funcionava como banco de crédito para os ricos e como previdência social para os pobres. Com a Câmara constituía os dois grandes redutos institucionais da açucaroocracia, a qual, recolhida em seus

engenhos, deixava a gestão da entidade a um grupo de padres, que segundo Castro e Caldas, dominavam-na a tal ponto que ela mais se assemelhava a uma irmandade de clérigos do que a uma associação de seculares. (MELLO, 1995, p.269)

Portanto, a caracterização dos membros das irmandades faz-se importante para compreender como estes contribuíram para a formação da riqueza e do vasto patrimônio imobiliário dessas entidades. Sobre os membros das Santas Casas, por exemplo, Russel-Wood (1981, p. 15) diz que, “todos tinham de ser de boa reputação, tementes a Deus, servir à irmandade sem tergiversações e reunir-se quando convocados pelo sino da Misericórdia”.

Tanto as Misericórdias quanto a Ordem Terceira Franciscana eram confrarias destinadas a elites e, predominantemente, compostas por homens. Por isso, os “irmãos” deveriam ser bem escolhidos, pois em caso contrário estas confrarias não teriam alcançado o poder e papel político que tiveram. Seus integrantes, via de regra, eram aqueles que já possuíam altos cargos no governo ou na vida eclesiástica, como afirma Julita Scarano (1978, p.27)¹¹, “há quase uma completa coincidência entre os nomes de indivíduos prestigiosos de cada localidade e os membros das Misericórdias”.

Quanto aos franciscanos, Marques (2010) afirma que para o ingresso na ordem terceira eram examinadas informações sobre a ascendência familiar, a disponibilidade de recursos financeiros e a reputação social dos candidatos à membros da ordem. Assim, é notório o caráter elitista dessas duas entidades, situação que contribuiu para a construção de um extenso patrimônio imobiliário no Recife, visto que os membros tinham maior capital e patrimônio a legar para essas entidades. Outras irmandades religiosas leigas no Recife detinham menos prestígio e congregavam membros com menor poder aquisitivo, inclusive escravos, como era o caso da Irmandade do Rosário dos Homens Pretos e a Irmandade do Senhor Bom Jesus dos Martírios.

Sobre essas relações sociais, Loretto (2008) afirma que as irmandades reproduziam a estratificação social da Colônia em duas ordens básicas e antagônicas: a dos senhores brancos e dos escravos pretos. Nesse sentido, a construção de igrejas por parte das irmandades formadas por escravos era um grande feito, dada as precárias condições financeiras e poucas doações recebidas. Ademais, segundo Pereira da Costa (1952, v.04), a formação de um patrimônio edificado deveria, obrigatoriamente, anteceder a fundação de uma igreja. Sendo assim, a formação de um estoque fundiário tornava-se condição *sine qua non* para a construção de templos na vila do Recife.

¹¹ Apud LORETTO, R., 2008, p.44

Por exemplo, para a edificação da Igreja dos Martírios, “a irmandade recebeu uma casa térrea localizada na Rua de Santa Tereza, avaliada em 120\$000, réis” (LORETTO, 2008, p. 128). Ainda sobre a construção da igreja que abrigou essa irmandade, o professor José Luiz da Mota Menezes afirma que ela representou o único exemplar inteiramente construído pelas mãos de escravos no Brasil.

Tais considerações demonstram o quanto a formação do patrimônio imobiliário e das riquezas das irmandades religiosas leigas foram construídas pelas mãos dos civis e fieis que se associavam à essas organizações. E que o centro histórico do Recife como conhecemos hoje, carrega em si as benemerências realizadas pela população para construção de monumentos como as igrejas, mas também das ruas, dos pátios, e dos imóveis “comuns”.

4 ATUAÇÃO DA SANTA CASA MISERICÓRDIA DO RECIFE (SCMR) NO MERCADO IMOBILIÁRIO DO CHR (SÉCULOS XIX E XX)

No capítulo anterior, a abordagem sobre o surgimento das irmandades leigas, a sua relevância na estruturação espacial do Centro Histórico do Recife permitiu compreender o papel das irmandades na formação urbana do Recife. Neste capítulo, adentramos nas lógicas de atuação da Santa Casa de Misericórdia do Recife (SCMR) no mercado imobiliário do CHR, no final do século XIX e na sua participação nas intervenções urbanísticas que ocorreram nesse centro a partir do início do século XX e que se estenderam até os anos 1970. Este percurso é imprescindível para a análise de sua atuação nos anos mais recentes, abordada no capítulo 5 desta dissertação.

4.1 Formação do patrimônio imobiliário da SCMR no CHR

Para aprofundar o conhecimento sobre a formação e extensão do patrimônio da Santa Casa de Misericórdia e compará-lo com o de outras irmandades religiosas leigas, no Centro Histórico do Recife, nos séculos XIX e XX, foram realizadas pesquisas documentais em 4 acervos: (i) o acervo Dom Lamartine da Arquidiocese de Olinda e Recife, que reúne documentos de várias irmandades como os das Irmandades das Almas, do Rosário dos Homens Pretos, de São Pedro dos Clérigos, entre outras; (ii) o acervo da Província Franciscana de Santo Antônio do Brasil, (iii) o acervo da Fundação Joaquim Nabuco (Fundaj) e (iv) o Arquivo Público João Emerenciano. Nesses 4 acervos, foi possível encontrar informações sobre relatórios das irmandades com descrição dos imóveis, dos alugueis, da quantidade de dinheiro utilizado para manutenção e conservação desses imóveis, bem como livros caixas das irmandades e outras documentações como cartas entre irmandades e inquilinos e até mesmo entre elas e o Vaticano.

Outros acervos também foram contatados, como o da Santa Casa de Misericórdia, localizado no Convento de Santa Tereza em Olinda, mas sem sucesso. Os responsáveis por esse acervo alegaram, primeiramente, que a documentação ali existente se referia apenas a documentos sobre os prontuários dos pacientes do Hospital Santo Amaro, administrado pela irmandade. No entanto, desde 2018, esse acervo estava sendo restaurado e acondicionado pela equipe do professor de História da Universidade Católica de Pernambuco (UNICAP), Tiago da Silva César. Posteriormente, foi informado que tal projeto de extensão estava paralisado, por falta de verbas, e, portanto, o acesso aos documentos não foi viabilizado.

Além deste acervo, também foi solicitado acesso ao da Ordem Terceira de São Francisco. Após vários contatos sem resposta, o responsável informou que o acervo também

estava em processo de organização. Não poderia ser acessado por esta pesquisadora para não causar prejuízos ao projeto que já havia iniciado, mas que estava paralisado devido à pandemia da COVID-19. No entanto, em pesquisas bibliográficas foi identificado que, desde 2015, essa resposta é utilizada por esta ordem religiosa para dificultar acesso às informações ali documentadas como descreve Barbosa (2015):

Tentamos consultar, ainda, o Arquivo da Ordem Terceira de São Francisco no Recife e o Arquivo da Irmandade do Patriarca São José do Rio de Janeiro, mas o acesso nos foi negado. O primeiro alegou que a documentação estava em processo de digitalização por tempo indeterminado, por isso não estaria disponível para consulta; e o segundo, por se tratar de um arquivo privado, alegou o desejo dos atuais confrades de confidencialidade dos assuntos particulares da dita confraria. (BARBOSA, 2015, p. 8-9).

Devido a essas questões, portanto, não foram obtidas as mesmas informações para todas as irmandades. Por isso, esta dissertação irá analisar mais detidamente os dados obtidos nos Relatórios da Santa Casa de Misericórdia do Recife, encontrados no acervo da Fundaj e no Arquivo Público Estadual João Emerenciano e, quando possível, serão comparados com os dados semelhantes de outras irmandades.

Foi de fundamental relevância esses achados documentais para esta pesquisa, uma vez que através destas informações foi possível analisar a atuação dessas instituições no mercado imobiliário do século XIX ao XX, além de dar visibilidade a dados históricos que possibilitam uma aproximação de como se configurava esse mercado no CHR, nesse período, e como tal situação foi alterada até o cenário encontrado mais recentemente.

Importa ressaltar ainda que, somam-se às dificuldades de acesso aos acervos de algumas irmandades, a diferença temporal de alguns dados, como os preços dos alugueis à época, impedindo uma comparação acurada. Assim, os dados aqui apresentados são aproximações e não têm rigor estatístico. Ainda assim, são informações preciosas que delineiam o percurso do mercado imobiliário e a atuação das irmandades religiosas leigas, especificamente da Santa Casa, no centro histórico recifense.

Dito isso, antes de analisar a atuação das irmandades religiosas leigas no mercado imobiliário do CHR, é preciso considerar como se formou o extenso patrimônio de imóveis dessas instituições. Murillo Marx (1988) observa um aspecto importante sobre a relação da Igreja e espaço urbano: o fundiário. Para o autor, antes de analisar a maneira como foi dividida a terra e de que forma se definia o “chão” e, particularmente, como ocorria o lavrar do solo para fins de rendimento, é necessário saber a que “chão” pertencia o aglomerado.

Como mencionado no capítulo anterior, no curso da atuação das irmandades, as doações de terras e imóveis eram frequentes entre seus membros, em troca de determinados serviços como celebração de missas, matrimônios e orações por suas almas e, especialmente,

de serviços referente ao enterro de entes queridos nas igrejas. Segundo Loretto (2008, p.44), “os legados eram comumente deixados à irmandade sob três formas: em dinheiro, em imóveis ou propriedades, sendo estes dois últimos mais numerosos e recorrentes”.

Os relatórios da Santa Casa de Misericórdia descrevem algumas dessas doações:

De legados foram recebidos [...] a casa térrea nº 21 à rua da Santa Cruz, por D. Joaquina Maria da Trindade Dutra legada ao hospital Pedro II”. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1878. Acervo Fundaj.);

“Entrou a Santa Casa na posse do prédio nº 13 à Rua do Riachuelo, legado em 20 de março de 1874 por Francelino Xavier da Fonseca, em testamento de mão comum, ao colégio das órfãs”. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1891. Arquivo Público Estadual João Emerenciano);

“José Caetano de Carvalho, falecido em Portugal, prédios nº 5, 7, 9, 11 à Praça Marquês do Herval”. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1908. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

“Escreveu-me o Sr. Adriano Rodrigues da Costa, que foi sócio da firma Albino Amorim & Cia. Enviando uma procuração e documentos, fazendo doação à Santa Casa o prédio nº 52 à Travessa do Livramento nesta cidade. Mande lavrar a escritura. O prédio está em más condições, tem pouco fundo, e, pela escritura antiga, foi comprado em 1894 por 3:300\$000 acha-se, porém, coletado em valor correspondente a 18:000\$000 por quanto mandei lavrar a escritura. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1920-1922. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

Esses relatos evidenciam que os imóveis eram legados por pessoas físicas. Em todos os relatórios analisados essas doações foram realizadas por civis. Ademais, eram impostas, em alguns destes legados, condições como contrapartida das doações. É o que indica o relato a seguir:

No testamento com que faleceu D. Antonia Izabel do Couto (cartório do Escrivão Siqueira) há uma verba em que declarou ela deixar o sobrado da praça do Conde d’Eu n. 6 ao Hospital Português com o **ônus anual de 100 missas por sua alma e 100 pela de seu marido**, e que se por qualquer circunstância este hospital não cumprisse fielmente essa sua última vontade passasse dito sobrado a pertencer ao hospital Pedro II com o mesmo ônus, apresentando aquele hospital à administração deste todos os anos, documentos que provem ter cumprido semelhante obrigação (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1884-1885, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

A presença desse ônus compromissal impedia que imóveis fossem vendidos, impulsionando a inserção dessas instituições em um mercado de aluguel e não de compra e venda de imóveis. Ademais, contribuía, e ainda contribui, para preferência pelo mercado de aluguel o fato de a renda mensal desses alugueis ser a fonte principal para manutenção das obras de caridade dessas instituições, como revela o seguinte trecho do *Relatório da 10ª Junta Administrativa da Santa Casa de Misericórdia do Recife* de 1878:

O que foi possível salvar daquele outrora rico patrimônio, foi um capital consistente em alguns prédios, sítios, terrenos e dinheiro a juros dando tudo apenas uma renda anual de réis: 3:341\$452, sendo:

De Prédios: 1:557\$200 réis;

De Sítios: 506\$925 réis;

De Terrenos: 150\$000 réis;

De Dinheiro a prêmio: 1:127\$327 réis

(Relatório da 10ª Junta Administrativa da Santa Casa de Misericórdia do Recife, 1878, p.77 Acervo FUNDAJ).

A renda auferida através do aluguel dos prédios dessa irmandade, por exemplo, era superior às demais fontes de renda por ela obtidas. Assim, para além das igrejas monumentais, que se destacam no centro histórico do Recife, as irmandades leigas detinham extenso patrimônio imobiliário em diversas áreas da cidade que advinham das doações dos civis.

A pesquisa documental realizada nos acervos mencionados possibilitou a obtenção de informações sobre a localização e preço dos alugueis dos imóveis da Irmandade das Almas, da Ordem Terceira de São Francisco e da Santa Casa de Misericórdia do Recife (SCMR), no período entre a segunda metade do século XIX e a primeira metade do século XX. A Tabela 1 escancara a predominância da Santa Casa de Misericórdia com relação à quantidade de imóveis, em detrimento de outras irmandades, visto que esta detinha 65,07% do total de 292 imóveis analisados no CHR, pertencentes às 3 irmandades mencionadas. A Ordem Terceira de São Francisco detinha 21,58% dos imóveis e a Irmandade das Almas apenas 13,36%, o que reforça a Santa Casa e a Ordem Terceira de São Francisco como as entidades religiosas mais influentes e com maior concentração de *status* e poder à época, como mencionado no capítulo anterior.

Tabela 1 - Imóveis de irmandades leigas entre o final da 2ª metade do século XIX e 1ª metade do século XX¹²

Irmandades Religiosas	Qtd. de Imóveis no CHR	
	Abs.	%
Irmandade das Almas	39	13,36
Santa Casa de Misericórdia	190	65,07
Ordem 3ª de S. Francisco	63	21,58
TOTAL	292	100,00

Fonte: Relatório da 10ª Junta Administrativa da Santa Casa de Misericórdia do Recife, 1878 em Acervo Fundaj; Livro de Receitas e Despesas da Irmandade das Almas de 1877-1878, em Acervo Dom Lamartine; Relatório da Ordem Terceira de São Francisco de 1947-1952, em Acervo da Ordem Primeira de São Francisco.

A predominância do patrimônio da Santa Casa de Misericórdia do Recife devia-se aos vários privilégios concedidos a esta entidade pela Coroa portuguesa. Segundo Rocha (2005), os privilégios concedidos à Santa Casa de Lisboa levaram-na a uma posição privilegiada em detrimento de outras iniciativas caritativas da época. Isso tornou a Santa Casa, desde o princípio, uma “irmandade patrocinada pelo Rei”. E, em consequência, as filias desta irmandade nas colônias mantiveram os privilégios.

¹² Na tabela não foram considerados os terrenos foreiros de propriedade da Santa Casa de Misericórdia, o que tornaria o percentual da irmandade ainda mais expressivo em comparação com as outras instituições aqui analisadas.

Uma destas prerrogativas, no período do Brasil Império, era a isenção das taxas de heranças e legados e das de selos¹³, além da exclusividade do serviço funerário. O Relatório da 10ª Junta Administrativa da SCMR de 1878, destaca estas concessões, por meio do:

Decreto N. 270, de 15 de dezembro de 1860

Art. 6.º São isentos do pagamento da taxa de herança e legados.

§ 1.º As heranças e legados de propriedade ou usufruto deixados a Santa Casa de Misericórdia, aos Expostos, ao Recolhimento, e Hospício de Pedro 2º, como partes integrantes de seu instituto [...].

A isenção da Santa Casa de Misericórdia da Corte, foi estendida a todas as do Império (Alv. De 20 de maio de 1811. Av. n. 90, de 18 de Agosto de 1845).” (Relatório da 10ª Junta Administrativa da SCMR, 1878, p. 274. Acervo FUNDAJ).

Tais exclusividades concedidas às Misericórdias traziam, como já mencionado, conflitos entre as outras instituições de caridade existentes, que não podiam realizar alguns serviços, como o mortuário, por estes estarem centralizados e sob responsabilidade das Santas Casas. Essas concessões permitiram que essa irmandade aumentasse seu patrimônio de forma desproporcional, no cotejo às outras irmandades.

Em termos comparativos, para mensurarmos a dimensão do patrimônio da Santa Casa de Misericórdia, no final do século XIX, no CHR, podemos utilizar os dados do Recenseamento de 1872¹⁴. Os dados referentes aos imóveis dividem-se em “casas habitadas” e “casas não-habitadas”. Na freguesia de Frei São Pedro Gonçalves, que hoje corresponde ao Bairro do Recife, foram identificados, naquele ano, um total de 1.333 casas. Em 1878, a Santa Casa de Misericórdia contava com 117 imóveis nesta freguesia o que correspondia a 8,77% do total de imóveis no bairro, um percentual extremamente expressivo à época. Nas demais freguesias do que hoje chamamos CHR, o patrimônio da irmandade distribuía-se, em 1878, da seguinte forma: em São José eram 145 imóveis, o que correspondia a 8,53% do total de casas identificadas (1.699). Em Santo Antônio eram apenas 58 imóveis, em um total de 2.933 casas nessa freguesia, ou seja, a irmandade possuía apenas 1,98% dos imóveis nessa área. Por fim, a Boa Vista possuía um total de 3.299 casas, enquanto a SCMR detinha apenas 21 imóveis nesse bairro, correspondendo a inexpressivos 0,64% do total.

Com os dados acima apresentados, pode-se perceber que a propriedade dessa irmandade era mais expressiva nas freguesias do Recife e de São José. A menor incidência de patrimônio imobiliário da SCMR na freguesia de Santo Antônio pode estar relacionada a dois fatores: (i) a presença da Ordem Terceira de São Francisco que era, e ainda é, relevante proprietária nessa área da Ilha de Antônio Vaz e (ii) o caráter mais institucional desse bairro,

¹³ Imposto mais antigo do sistema fiscal português. Incide sobre todos os atos, contratos, documentos, títulos, livros, papéis e outros fatos previstos na tabela geral, incluindo as transmissões gratuitas de bens.

¹⁴ Fonte: Biblioteca IBGE. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo?id=225477&view=detalhes>

sendo uma área, provavelmente, com menor propriedade de pessoas físicas (principais doadores de imóveis à irmandade).

4.2 Proprietários imobiliários: agentes produtores do espaço urbano

Como demonstrado nos dois tópicos anteriores, as irmandades religiosas leigas formaram um extenso patrimônio no Centro Histórico do Recife e, através dessas edificações, passaram a atuar no mercado imobiliário de aluguel da aludida cidade. Sendo assim, essas instituições configuram-se desde o início da ocupação do Recife como importantes proprietários imobiliários e, portanto, agentes sociais produtores desse espaço urbano.

O conceito de produção do espaço é utilizado nesta pesquisa para apoiar a análise da participação das ordens religiosas leigas e, especificamente da SCMR, na dinâmica espacial do centro histórico recifense. Para Lefebvre (2006), o espaço (social) intervém nos modos de produção capitalista. Todavia, ele se transforma conforme as sociedades que dele se apropriam, o planejam segundo suas finalidades. Importa notar que, sendo o espaço (social) um produto (social) cada sociedade produz um espaço único, só seu. Por isso, a cidade antiga, em especial os centros históricos, pode ser compreendida como uma coleção de pessoas e coisas no espaço. Para Lustoza (2012), “a cidade como prática social moldou e se apropriou do seu próprio espaço”, sendo este um processo de construção constante e dinâmico.

Em consonância com Lefebvre, Corrêa (2005) diz que a produção do espaço urbano não é o resultado da “mão invisível do mercado”, mas sim uma consequência “da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade” (CORRÊA, 2005, p. 43).

Raffestin (1993, p. 144), por sua vez, ressalta que o espaço é anterior e preexistente a qualquer ação, a qualquer prática, dos quais será objeto a partir do momento em que um agente manifeste a intenção de dele se apoderar. Para o autor, é a partir da projeção de um trabalho que esse espaço é territorializado e torna-se palco de diferentes agentes que produzem ações distintas, de acordo com seus interesses. Assim, a produção desse espaço, devido a todas as relações que envolve, se inscreve num campo de poder. É nessa dinâmica espacial, nos conflitos e relações de poder entre os agentes produtores do espaço, que a Santa Casa de Misericórdia do Recife se insere como proprietária imobiliária no centro histórico do Recife.

Sobre a noção de propriedade, Topalov (1984) ressalta que sua aparente unidade se rompe a depender do conjunto de relações econômicas, de produção, de distribuição e de consumo de uma dada sociedade. No que diz respeito à relação de produção, ter a propriedade

do solo significa dispor dele como elemento suporte de um processo de produção do espaço, ou seja, um processo de valorização de capital, nas palavras de Topalov.

Importa destacar que a terra, enquanto mercadoria (solo e/ou imóvel), possui um duplo caráter, ora de valor de uso, ora de valor de troca, dois valores que estabelecem uma relação dialética. Isso porque, usufruir de um imóvel, por exemplo, relaciona-se com seu valor de uso, mas também há a possibilidade desta mercadoria garantir uma renda, isto é, realizar seu valor de troca. Sobre esses dois valores Harvey (2016) exemplifica o valor de uso a partir das infinitas finalidades que uma casa pode desenvolver. Já o valor de troca, para produção de novas construções, é estabelecido “pelos custos reais de produção (trabalho + matéria-prima) mais lucro, juros sobre empréstimos e aluguel capitalizado (preço da terra)” (HARVEY, 2016, p. 29).

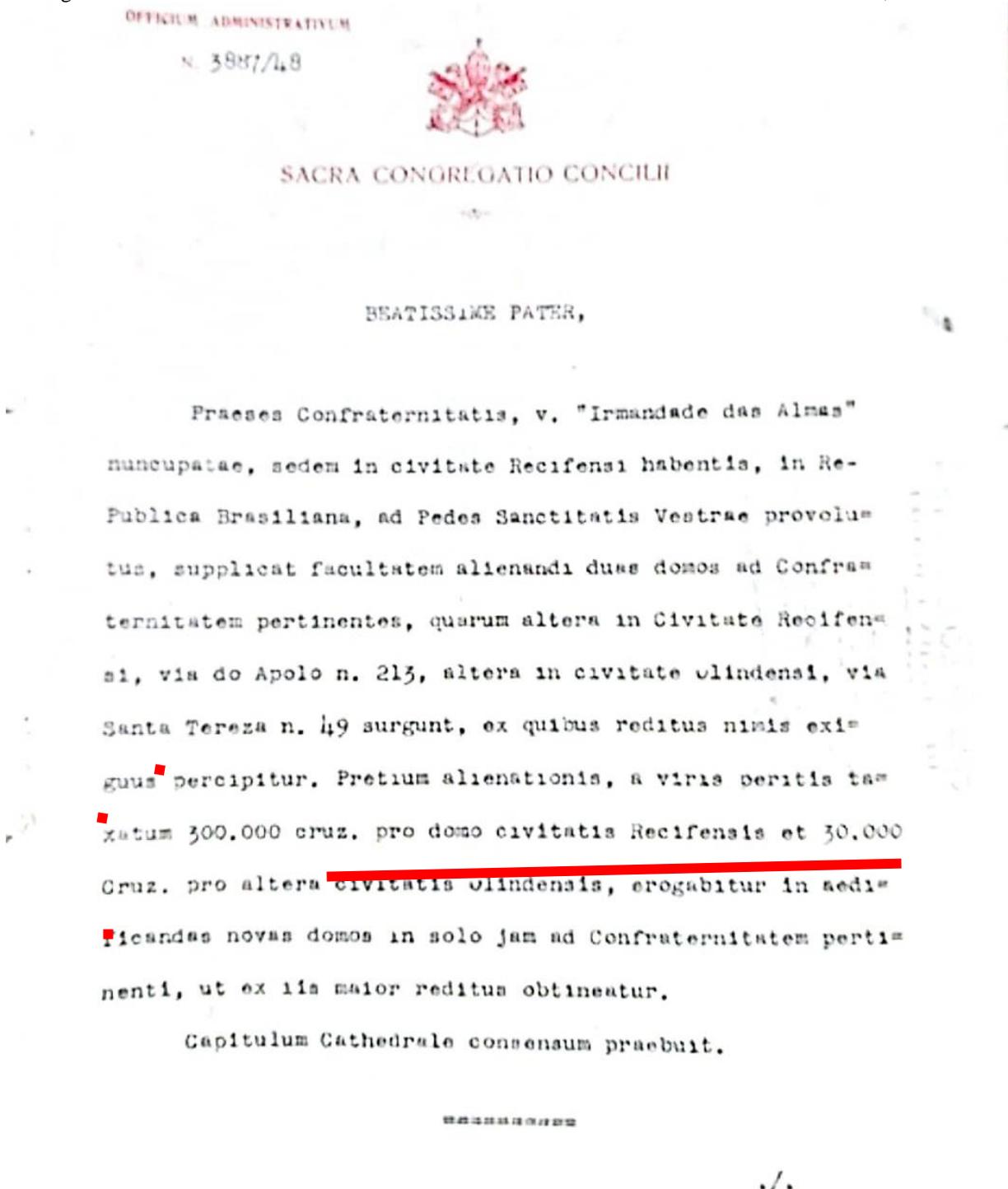
Considerando que os imóveis de propriedade de irmandades religiosas no CHR são imóveis antigos, os custos reais de produção encontram-se diluídos ao longo de sua vida útil. Ademais, como o custo para aquisição dos imóveis de propriedade dessas irmandades não foi monetizado, mas calculado enquanto *capital simbólico-religioso*, no ato das doações realizadas por fiéis, a renda obtida pelas irmandades, ao alugar seus imóveis no CHR, converte-se em recursos financeiros destinados às obras sociais por elas realizadas. Dito de outra forma, os imóveis não têm, até então, funcionado enquanto capital para gerar mais renda em proveito da própria irmandade.

Quanto ao fato de as irmandades depararem-se com obstáculos para venderem seus imóveis, é preciso destacar um aspecto particular a esta propriedade: os compromissos para com os fiéis doadores. Como visto no item, desta dissertação, relativo à formação do patrimônio imobiliário das irmandades, as doações de imóveis estavam atreladas à obrigação de realizar missas e outros rituais religiosos. Ademais, algumas cartas de doação incluíam cláusulas para que os imóveis doados não fossem vendidos. Dadas essas restrições, pode-se avaliar que as irmandades religiosas não dispõem de muitos desses imóveis no mercado de venda.

Os documentos das imagens abaixo, pertencentes ao acervo Dom Lamartine da Arquidiocese de Recife e Olinda, revelam a comunicação entre a Irmandade das Almas e a Santa Sé para autorização por parte desta para a venda de dois imóveis da irmandade: um, na Rua do Apolo, nº 213, no Recife e outro, na Rua Santa Tereza, nº 49, em Olinda. O Vaticano autorizou a venda dos imóveis a um preço mínimo de 300.000 Cruzeiros e 30.000 Cruzeiros, respectivamente (Figura 7 e Figura 8). As exigências e interferências existentes com relação à propriedade de uma parcela desses imóveis – aqueles que possuem cláusulas compromissais nos termos de doação –, tornam-se claras a partir de tais documentos, comprovando que as

irmandades não possuem a propriedade absoluta de todos os imóveis que compõem seu patrimônio. Nesses casos, essas entidades religiosas apenas gerenciam esses bens, visto que para aliená-los faz-se necessário autorização superior.

Figura 7 - Carta em latim da Santa Sé autorizando a venda de imóveis da Irmandade das Almas, em 1953



Fonte: Acervo Dom Lamartine da Arquidiocese de Recife e Olinda

Figura 8 - Carta da Mesa Regedora da Irmandade das Almas, em 1953

VENERAVEL IRMANDADE DAS ALMAS DA S. PAZ E PENA DO RECIFE,
 NA IGREJA DE S. JOSE DO MANGUEIRO

21 de Fevereiro de 1853

Ilmo. Sr. Srs.

Irmãos:

A Mesa Regedora tendo obtido da Santa
 Se autorização para alienar os predios da
 rua do Apolo n.º 213, nesta cidade, e rua Santa
 Tereza n.º 49, em Olinda, pelos preços mínimos
 de Cr\$ 300.000,00, o primeiro, e Cr\$ 30.000,00,
 o segundo, e, havendo conseguido comprador
 para a casa da rua do Apolo n.º 213, pelo
 preço de Cr\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil
 cruzados) - preço esse já aceite pela Mesa
 Regedora, depois de meticoloso estudo e
 cuja importancia será aplicada na construção
 de casas no nosso terreno do Maduro com
 muito maior rendimento para a Irmandade,
 vem nos termos do paragrafo terceiro (3º) do
 nosso compromisso, pedir autorização da Mesa
 Geral para efetuar a venda acertada, bem
 como providenciar a alienação do outro predio,
 isto é, o da rua Santa Tereza 49 em Olinda.

José Costa Rêgo

Redireto em
 exercicio e
 enviado para

aprovada

Fonte: Acervo Dom Lamartine da Arquidiocese de Recife e Olinda

Diante o exposto, é importante insistir que, na maioria das vezes: (i) não foi utilizado capital financeiro para ter direito à propriedade dos imóveis das irmandades religiosas leigas,

mas sim *capital religioso*, traduzido nos compromissos religiosos como contrapartida dos imóveis doados; (ii) a renda auferida com os alugueis mensais dos imóveis é uma prática mais razoável, em comparação à venda desse patrimônio, pois é o que garante o financiamento e, conseqüentemente, a manutenção de suas obras sociais.

Ademais, os obstáculos imputados para venda de muitas dessas propriedades, dificultam que essas entidades se insiram em um mercado de compra e venda dos imóveis. Este tipo de transação imobiliária só é considerado se significar a ampliação da cartela imobiliária em outras áreas mais valorizadas, como revela o Diretor Administrativo e do Patrimônio da Santa Casa de Misericórdia do Recife em entrevista realizada em 21/06/2021:

Não temos interesse de vender imóveis, porque os alugueis são uma fonte de renda para sustentabilidade dos serviços que prestamos de assistência social e educação. A Santa Casa não tem prática de vender imóvel, só vende para comprar outro em outro lugar. Só se for para melhorar a carteira imobiliária, para comprar outro. **Existem imóveis da Santa Casa que não podem ser vendidos, vai muito do termo de doação feito de quem fez para a Santa Casa, tem uns que colocam essa cláusula que não poderiam ser vendidos. Mas não temos essa lista atualizada hoje.** (Entrevista com o Diretor de Patrimônio e Administrativo da Santa Casa de Misericórdia do Recife, em junho de 2021, grifos nossos)

O relato acima retrata também outra situação: não atualização da lista dos imóveis que poderiam ou não ser vendidos, conforme as cláusulas dos termos de doação, dificultando ainda mais a abertura para inserção dessa irmandade religiosa leiga no mercado imobiliário de compra e venda.

Considerando que os bens imóveis eclesiásticos aqui analisados não são, comumente, vendidos, pode-se enquadrar a atuação da SCMR enquanto um agente locador submetido às regras do mercado. Assim, a propriedade imobiliária nas mãos dessas irmandades contribuiu para a configuração do espaço no Recife, de forma peculiar. Isso porque, considerando que as irmandades não costumam vender seus imóveis, estes estão fora do processo de produção de novos modelos construtivos propostos por promotores imobiliários.

Dessa forma, a propriedade de imóveis pelas irmandades religiosas durante séculos pode ter contribuído como “obstáculo” para transformações capitalistas do solo urbano. No entanto, tratando-se dos centros históricos, tal obstáculo pode ser benéfico quando impede que construções novas se insiram nesse território, descaracterizando atributos importantes das primeiras áreas de ocupação da cidade. Assim, as restrições impostas para a venda de propriedades de irmandades religiosas, contribuiu também para o relevante papel na configuração espacial do CHR e também de muitas outras cidades brasileiras.

No entanto, a restrição à disponibilização do solo urbano para participação de novos processos de valorização do capital pode ser, em certas ocasiões, vencida pela coerção estatal, especialmente por meio da expropriação (TOPALOV, 1984). No Recife, o século XX inicia

com reformas urbanas que afetaram o território do Bairro do Recife e, posteriormente, os dos bairros de Santo Antônio e São José. Em todos, a expropriação de propriedades imobiliárias de irmandades religiosas leigas foi imprescindível para a sua viabilização, o que ocasionou a construção de novas tipologias no centro histórico do Recife, como veremos no tópico a seguir.

4.3 A atuação das irmandades religiosas leigas no mercado imobiliário do CHR (fim do século XIX e início do século XX)

Antes de adentrarmos no tema da expropriação de imóveis de propriedade de irmandades religiosas nas reformas urbanas do século XX no CHR, faz-se importante compreender as lógicas de mercado utilizadas por tais agentes. Importa salientar que, no Recife, é possível identificar a existência de um mercado imobiliário de aluguel desde o século XVII, por meio do Inventário de 1654, anteriormente abordado nesta dissertação. Bernardes (1987) reafirma a existência de um mercado fundiário ainda no alvorecer da economia colonial brasileira:

A ideia segundo a qual um mercado fundiário apareceu muito tardiamente no Brasil e que era suficiente, desde o início, que o colono recém-chegado ocupasse a terra e a declarasse sua propriedade, não é senão uma idealização histórica e exprime um total desconhecimento das diferenciações sociais preexistentes a delimitar a extensão do Novo Mundo (BERNARDES, 1987, p. 27).

A constituição do sistema rentista demonstrava que a acumulação de rendas imobiliárias contribuía, inclusive, para a reprodução do sistema colonial. Tal sistema, nos núcleos urbanos, apoiava-se na construção de habitações, de entrepostos e de locais administrativos (BERNARDES, 1987). As Misericórdias participaram, desde os primórdios, da trajetória do sistema rentista patrimonial urbano no Brasil colônia (PRIMAVERA, LACERDA e VASCONCELOS, 2019).

Fridman (1999), ao retratar a realidade da cidade do Rio de Janeiro, menciona que a maior parte do crescente patrimônio religioso, em especial das irmandades leigas, era de terrenos, mas, no primeiro século de ocupação, as irmandades possuíam casas alugadas à população não nobre no centro dessa cidade. Mas, é somente com a promulgação da Lei de Terras, em 1850, que o mercado imobiliário se intensifica. Isso porque, consolidou-se legalmente a propriedade privada da terra e, portanto, o domínio pleno da terra através da compra e venda da propriedade.

Karl Marx empreendeu seus estudos sobre a renda da terra objetivando explicar a existência social da propriedade privada da terra agrícola no capitalismo. Anos depois outros estudiosos tentaram transpor a Teoria Geral da Renda da Terra (TGRT) de Marx do solo agrícola para o solo urbano. As primeiras tentativas de analisar a TGRT, considerando o solo

urbano, surgiram na França, na década de 1970, devido à necessidade do Estado de entender o comportamento real dos distintos agentes em decorrência da crise urbana enfrentada pelo país depois de um processo de urbanização acelerado na década de 1960 (BARRETO, 2012)

Assim, autores como Lipietz, Alquier, Lojkine, Topalov e outros empreenderam diversos estudos sobre a Renda do Solo Urbano. Esta dissertação não se deterá em descrever as conclusões a que chegaram tais estudos, mas destacamos alguns pontos relevantes para análise da atuação das irmandades religiosas como proprietárias de imóveis. Portanto, primeiramente é importante compreender que o solo urbano se articula a mais de um processo produtivo, além da atividade construtiva outros processos de valorização do capital se viabilizam na edificação, a partir dos diversos usos que podem ali se instalar.

Isso porque, no solo urbano a articulação se dá de forma primária no processo de produtivo de construção das edificações e secundária no processo de circulação e consumo do bem produzido (BARRETO, 2012). Nesse sentido, o espaço produzido em centros históricos já está posto, ou seja, o solo já passou pelo processo produtivo de construção das edificações, sendo os processos de circulação e consumo dos bens edificados preponderantes. Assim, é a utilização desses imóveis que insere os centros históricos em um processo de valorização do capital.

Outro importante fator a ser considerado na transposição da TGRT do solo agrícola para o urbano é que o mercado fundiário e imobiliário urbano não pode ser analisado segundo o modelo da concorrência perfeita, em que provavelmente se encontrava a agricultura capitalista à época da análise de Marx. No caso urbano, o modelo de referência deve ser o de concorrência imperfeita, visto que o produto que se oferece nunca é o mesmo. Cada edificação possui características diferentes e ainda que as construções sejam idênticas, a localização jamais o será.

Tendo considerado esses fatores, podemos analisar como as irmandades religiosas, proprietárias de solo urbano, participavam do mercado imobiliário e as lógicas de mercado por elas utilizadas, em fins do século XIX. Serão examinados: (i) os preços de aluguel dos imóveis de irmandades religiosas no fim do século XIX; (ii) os preços de aluguel dos imóveis de proprietários civis; (iii) a relação entre locador e locatário, objetivando descortinar o comportamento destes agentes no mercado imobiliário da época.

Primeiramente, a pesquisa documental realizada permitiu identificar os preços de mercado praticados pela Santa Casa de Misericórdia do Recife e pela Irmandades das Almas no ano de 1878, conforme a Tabela abaixo.

Tabela 2 - Preços dos alugueis por ano de imóveis da Santa Casa de Misericórdia do Recife e da Irmandade das Almas, em 1878

Preços dos Alugueis/ano ¹	Bairro do Recife				Santo Antônio				São José				Boa Vista				Total			
	SCMR		Ir. Almas		SCMR		Ir. Almas		SCMR		Ir. Almas		SCMR		Ir. Almas		SCMR		Ir. Almas	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Até R\$12.300	2	50,0	0	0,00	0	0,0	0	0,0	1	25,0	0	0,0	1	25,0	0	0,0	4	2,4	0	0,0
Entre R\$ 12423 e R\$61.500	55	53,9	11	42,30	9	8,8	9	35,0	24	23,5	5	19,2	14	13,7	1	3,8	102	60,4	26	86,7
Entre R\$61.623 e R\$123.000	26	81,3	2	66,70	4	12,5	1	33,0	1	3,1	0	0,0	1	3,2	0	0,0	32	18,9	3	10,0
Mais de R\$ 123.000	17	54,8	0	0,00	13	41,9	1	100,0	0	0,0	0	0,0	1	3,2	0	0,0	31	18,3	1	3,3
TOTAL	100	59,2	13	43,30	26	15,4	11	36,7	26	15,4	5	16,7	17	10,1	1	3,2	169	100,0	30	100,0

Fonte: Relatório da 10ª Junta Administrativa da SCMR 1878 (SCMR), Acervo FUNDAJ; Caderno de Receitas e Despesas da Irmandade das Almas de 1877-1878, Acervo Dom Lamartine.

¹ Preço original em réis convertido em reais considerando 1 Mirréis (Mil Réis) - R\$ 123,00

A partir desses dados pode-se avaliar, novamente, a preponderância da propriedade da SCMR frente a da Irmandade das Almas. Outra informação importante extraída da Tabela acima se refere à valorização conforme a localização. Os imóveis que atingiam os maiores preços de aluguel por ano (nas faixas entre R\$ 61.623,00 e R\$ 123.000,00 e mais de R\$ 123.000,00) localizavam-se com maior expressividade nos bairros do Recife e de Santo Antônio.

Nos bairros de São José e da Boa Vista, identificam-se preços de aluguel mais baratos nos imóveis das duas irmandades analisadas. Nota-se também que a SCMR não só possuía mais imóveis do que a Irmandade das Almas, mas, principalmente, possuía imóveis mais bem localizados, que podiam atingir preços de aluguel mais vantajosos devido a tal característica, colocando-a numa posição privilegiada em detrimento de outras irmandades no mercado imobiliário de aluguel.

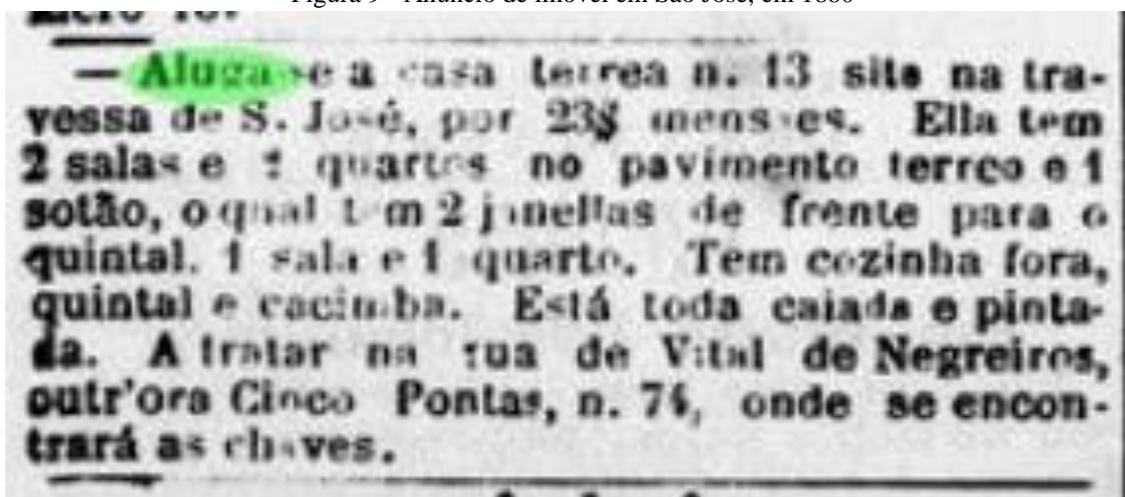
A Tabela acima registra os preços de aluguel de imóveis de irmandades religiosas, no fim do século XIX. Interessa também comparar os preços praticados por irmandades e os ofertados por outros proprietários, no mesmo período. Para tanto, esta pesquisa lançou mão de anúncios de jornais entre 1878 e 1880 disponíveis no acervo digital da Biblioteca Nacional. É importante ressaltar que nem todos os anúncios divulgavam os valores dos alugueis, muitos indicavam apenas o endereço, diminuindo a quantidade de anúncios que pudessem ser analisados.

Ademais, o uso dessas informações não tem por objetivo uma comparação estatística entre os preços dos alugueis de imóveis de irmandades religiosas e de outros proprietários por dois motivos (i) a escassa quantidade de dados para os preços de aluguel dos imóveis de propriedade civil, para o mesmo período; (ii) os preços considerados nos anúncios são preços de oferta diferente dos preços constantes na Tabela 2, que correspondem aos valores dos alugueis praticados. A comparação, portanto, tem a finalidade apenas de balizar a análise, dando um vislumbre do cenário encontrado nesse mercado imobiliário de fins do século XIX.

Importa destacar ainda que o objetivo dessa comparação é avaliar se os preços dos alugueis de imóveis de irmandades religiosas eram compatíveis, nesse período, com os alugueis de imóveis de proprietários civis, visto que, comumente, acredita-se os alugueis desses agentes imobiliários são mais baratos, mais acessíveis, por serem entidades religiosas e caritativas. Essa é uma crença que diferencia esses agentes dos demais e condiciona sua atuação no mercado imobiliário à prática da caridade e, por isso, a importância de entender como esse ideário foi construído.

O recorte de edição do jornal Diário de Pernambuco, em 1880, mostra a oferta de um imóvel na Travessa de São José, atual Rua Coração de Maria, em São José (Figura 9). Em 1878, pouco tempo antes do referido anúncio, a Santa Casa também alugava duas casas térreas na Travessa de São José o n.5, cujo aluguel era de R\$24.600,00/ano¹⁵ (R\$ 192,00/m²)¹⁶ e o n. 11 com aluguel de R\$26.568,00/ano (R\$ 281,00/m²). No anúncio da Figura 09, o imóvel n.13, na mesma travessa, era ofertado por R\$ 33.948,00/ano (R\$ 300,00/m²), sendo o imóvel do anúncio 38% mais caro do que o imóvel alugado pela SCMR de n.5 e 27,78% superior ao aluguel do imóvel n.11 da mesma irmandade.

Figura 9 - Anúncio de imóvel em São José, em 1880



Fonte: Biblioteca Nacional. Acervo Digital

Com esse exemplo, nota-se uma diferença entre os preços de aluguel de imóveis da SCMR e imóveis de outros proprietários. Assim, pode-se inferir que a ideia de preços de aluguel mais baratos nos imóveis de propriedade de irmandades religiosas é uma situação que ocorria já desde fins do século XIX. Essa é uma das lógicas de mercado da atuação desses agentes no

¹⁵ Preço original em réis convertido em reais considerando 1 Mirréis (Mil Réis) - R\$ 123,00

¹⁶ De forma a tornar a análise comparativa mais acurada, foi identificada a área aproximada desses imóveis para obter o preço/m² utilizando a base cartográfica do mapa de 1906 de Douglas Fox. Área aproximada do imóvel n.13: 113m²; área aproximada do imóvel n.5: 128m²; área aproximada do imóvel n.11: 94,52 m².

crescente mercado imobiliário da época. Outra lógica que pode ser analisada a partir dos dados primários obtidos nesta pesquisa é a relação estabelecida entre inquilinos e locatários nos contratos de alugueis dos imóveis de irmandades religiosas leigas.

Apenas foi possível coletar essa informação para os imóveis da Santa Casa de Misericórdia do Recife, a partir dos Relatórios da Junta Administrativa da irmandade. Foram analisados os relatórios dos anos de 1878, 1880, 1891 e 1906, especialmente no que se refere aos atos judiciais relativos aos atrasos no pagamento dos alugueis dos imóveis.

Os trechos abaixo demonstram que a Santa Casa, ao contrário do que se pode imaginar para uma irmandade religiosa, mantinha uma relação formal no que se refere às cobranças dos alugueis de seus imóveis. Os alugueis atrasados eram judicializados e cobrados com os devidos juros. Os contratos de aluguel contavam com fiadores, prática de contrato capitalista, que deveriam arcar com o pagamento das dívidas em casos de insolvência do inquilino devedor. Ademais, nota-se que a irmandade também aumentou seu patrimônio imobiliário a partir da penhora de imóveis, e até mesmo escravos, em decorrência do pagamento dessas dívidas.

Na ação ordinária, intentada contra o Exm. Visconde de Suassuna e sua mulher, para haver a Santa Casa a quantia de 8:400\$000 réis **com os juros**, proveniente do legado deixado pelos pais dos réus ao hospital de São João de Deus, na Igreja do Paraíso, foram os réus condenados, penhorados e adjudicados os alugueis do sobrado n.83 à Rua Duque de Caxias, a eles pertencentes, a contar do 1º de setembro de 1876 a 28 de agosto de 1881; por conta desta quantia já se tem recebido a de 2:400\$000 réis. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1878, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

A ação ordinária, intentada contra Adriano Ramiro de Albuquerque e seu fiador Sebastião Lopes Guimarães, para haver deles o resto do pedido, que é de 569\$672 réis, não tem prosseguido, **pelo estado de insolvência do primeiro e falta de bens do segundo**. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1878, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

A ação ordinária proposta contra Benjamim da Cunha Torreão e seu fiador Paulino Rodrigues de Oliveira para haver a renda do 1º andar e loja do prédio n.24 à Rua Larga do Rosário, foi concluída, por que **sendo penhoradas duas casas pertencentes ao fiador, na travessa dos Remédios em Afogados**, por ocasião de ter sido adjudicada uma dessas casas pagou o executado Paulino todo o contado que foi de 1:280\$722, a saber 698\$622, que era do principal e juros, em letras de 50\$000 mensais, que está remindo e 582\$100, que era das custas, em dinheiro de contado. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1880, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

Na ação ordinária intentada contra Adriano Ramiro de Albuquerque e seu fiador para haver as rendas do prédio que ocupou o 1º andar à Rua do Bom Jesus n.12, tendo ele **dado por conta do principal juros e custas a quantia** de 700\$000 ficou restando 569\$672, que não tem sido possível cobrar-se, **atento o seu estado de insolvência**. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1880, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

Na execução civil contra Antônio Bezerra Cavalcanti de Albuquerque, na qualidade de fiador de Domingos Martins Pereira Monteiro, ex-inquilino do 2º andar do prédio n. 24 da Rua do Visconde de Itaparica, tratando-se de avaliação dos bens, que foram penhorados aquele para pagamento da quantia de 220\$000 réis, deu o réu por conta do principal a quantia de 120\$000 réis, **prometendo pagar o resto em prestações** (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1891, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

Na ação ordinária proposta pela Santa Casa contra Henrique Carlos da Costa, para haver a quantia de 558\$720 réis, proveniente de alugueis de casa, **foi penhorada uma escrava**, que

morreu no depósito público, pouco tempo depois de haver falecido o devedor, **que nenhum outro bem possuía**. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1878, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

Este último relato é digno de repúdio e revela que até mesmo escravos eram aceitos pela SCMR, como pagamento das dívidas de alugueis. No entanto, não causa espanto essa atitude, afinal, a Igreja Católica desempenhou, no Brasil colônia, um papel legitimador do regime escravista. Ademais, cumprindo com os interesses portugueses nos trópicos, “coube à Igreja não só justificar a escravidão negra, mas também garantir a inserção subordinada de africanos e seus descendentes na Cristandade colonial, por meio da catequese” (OLIVEIRA, 2007, p. 356).

Outra característica importante a ser destacada são as ações de despejo também descritas nesses Relatórios da Junta Administrativa da Santa Casa. Os trechos indicam que a caridade, ou os valores religiosos, não interferiam na atuação desta irmandade no mercado imobiliário, desde os fins do século XIX.

No fôro de Olinda intentaram-se **três ações de despejo**: contra Francisco Rufino de Santa Anna, Francisco Querino dos Santos e João da Cruz; mas tendo eles deixado os prédios que ocupavam, antes da expedição dos respectivos mandados, não se prosseguiu mais nos termos daquelas. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1878, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano)

Tenho a honra de comunicar a V. Exc. que, durante o biênio próximo findo, **foram propostas várias ações de despejo**, que chegaram ao seu termo sem incidente algum notável, evitando-se outras de cobrança de aluguel por intervenção do solicitador. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1906, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

Ou seja, a atividade caritativa não era sinônimo de não punição aos atrasos de alugueis. Isso porque, no discurso da SCMR, é a partir dos alugueis que são auferidas as rendas para manutenção dos serviços caritativos da irmandade nos hospitais, asilos, orfanatos e outras instituições. Os inquilinos, portanto, não fazem parte das ações caritativas dessa instituição, ao contrário, são os meios para realização da atividade fim: as obras sociais. Por isso, nesse aspecto das cobranças e judicialização das dívidas de alugueis, a SCMR atuava como qualquer outro agente do mercado imobiliário. Pouco importava quem estava sendo despejado, pouco importava a situação dos fiadores.

Por fim, faz-se importante destacar ainda outra característica da inserção da SCMR no mercado imobiliário: sua relação com o Estado, devido ao seu papel como instituição promotora de assistência social aos mais necessitados. Essa relação entre Estado e a caridade realizada por essa irmandade também pôde ser analisada a partir dos Relatórios da Junta Administrativa da SCMR.

Primeiramente, é importante ressaltar que, na maioria dos relatórios analisados, a situação financeira entre receitas e despesas da Santa Casa estava desequilibrada, sendo comum que as despesas dos estabelecimentos de caridade fossem maiores que as receitas obtidas pelas

doações em dinheiro, pelas rendas dos alugueis entre outros. Quanto aos alugueis dos imóveis alguns trechos merecem ser reproduzidos:

Muitas casas têm sofrido redução em suas rendas e, apesar disto, trinta e tantas delas encontram-se fechadas por falta de alugadores. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1878, p.35, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

As rendas provenientes dos prédios continuam a decrescer, não só pela extraordinária baixa dos alugueis nestes últimos tempos, como ainda pela falta de ocupação de diversos desses prédios. Para esta última causa muito tem concorrido o **estado de deterioração em que se acham algumas das casas** pertencentes a esta pia Instituição, que, infelizmente, **não tem podido enfrentar as despesas que o conserto de todas requer**. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1880, p.40 grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

É visível que o problema da falta de investimentos necessários para manutenção e conservação dos imóveis não é recente, esteve presente desde as primeiras décadas da atuação da irmandade e permanecem até hoje, como será demonstrado no capítulo seguinte. Ademais, a situação das baixas nos alugueis também influenciava no desequilíbrio das contas da irmandade e contribuía para a necessidade de auxílios de outras fontes, principalmente do Estado.

Nos relatórios analisados é possível perceber que a SCMR possuía duas opções para o equilíbrio das receitas e despesas (i) reduzir o número de pessoas assistidas nos estabelecimentos de caridade ou (ii) aumentar as receitas. A primeira opção era descartada pela irmandade que utilizava, inclusive, justificativas morais e religiosas da sua santa missão para com os mais necessitados, não sendo uma opção, portanto, negar o auxílio aos que pedissem o socorro à tal instituição pia, como demonstram os trechos abaixo:

Dizem alguns, que a Santa Casa deve reduzir o pessoal de enfermos e de educandos a metade, ou a menos; isto é, a tanto para quanto possa chegar a sua receita. É o alvitre, que apresentam aqueles que assim pensam, afim de se equilibrar a receita com a despesa. Mas, como impedir que mães desnaturadas, para furtarem-se à vergonha e até às vezes ao trabalho, vão expor na roda¹⁷ o filho? Como deixar de receber a esta criancinha, para quem já desponta a vida tão tristemente, para quem nunca sorriram os lábios de uma mãe, e que nunca conheceu os conchegos da família? [...]

Se para assim procederdes for preciso pedir, pedi, porque pedis para aqueles que não têm no mundo outra proteção senão a desta Instituição, que no seu caminhar de séculos tantas lágrimas tem estancado, tantas dores tem mitigado. Se deixais de parte os vossos interesses, se roubais muitas horas ao descanso e aos deveres da família para acudir à voz do infortúnio, não tereis, é verdade, os aplausos do mundo nesta época de frio mercantilismo; **mas tereis os da própria consciência e as bençãos do Céu, porque são palavras do Justo: - o que derdes ao mais pequenos dentre os homens é a mim que o dais, e o que a eles recusardes, a mim o recusais**. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1878, p.49/53 grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

[...] aqui deve haver lugar e consolo para todos os infortúnios, porque esses, que são hoje os pequenos da terra, os deserdados da fortuna, amanhã serão os grandes do céu, porque **disse Jesus “o que for humilde, como este menino, será o maior no reino dos céus, e todo aquele que agasalhar em meu nome a um destes pequenos, a mim mesmo me agasalha**. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1880, p.75 grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

¹⁷ A roda dos expostos ou roda dos enjeitados consistia em um mecanismo utilizado para abandonar recém-nascidos que ficavam aos cuidados de instituições de caridade.

Nota-se um comportamento ambíguo, por parte da irmandade, se compararmos os trechos acima com as passagens sobre os despejos e judicialização das dívidas. Observa-se as duas faces de uma mesma moeda nas diferentes atuações da SCMR: aos inquilinos nada, mas à irmandade toda piedade e ajuda financeira.

Os trechos reproduzidos demonstram ainda a alta carga de religiosidade que norteava as ações da Santa Casa não só no mercado imobiliário, mas como motivação para a manutenção das suas obras sociais, como fator de convencimento para a necessidade de contribuição financeira tanto da população como também do Estado. Assim, não sendo cogitado pela irmandade a possibilidade de diminuir a quantidade de pessoas assistidas por serviços caritativos, restava uma última opção: o aumento das receitas com o auxílio do governo.

O meio, meus Senhores, a que podemos e **devemos recorrer, é solicitarmos da Presidência o auxílio dos cofres públicos**, porque, sendo o excesso do pessoal de que venho de falar-vos, propriamente de retirantes, e a estes garantindo a Constituição os socorros, conceda S. Exc. à Santa Casa uma subvenção mensal, para a sustentação desses infelizes; é dirigirmo-nos ao Governo geral pedindo a preferência para a extração das quatro loterias de 120:000\$000 cada uma, que a Junta obteve por decreto n. 2784, de 13 de Outubro do ano passado; é pedirmos a Assembléia provincial uma subvenção de 60:000\$000; a preferência para serem extraídas durante o próximo exercício, algumas partes das loterias por ela já concedidas; assim como o produto do imposto sobre herança e legados, na conformidade do parágrafo 21, art. 15 da lei provincial nº 115 de 1873, porque a aplicação dessa receita em favor de obras pias parece coadunar-se com a origem da imposição; visto como, é **desprender uma mealha da fortuna do rico para aumentar o patrimônio dos pobres** (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1878, p. 49-50, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

A situação precária da Santa Casa não é nova nem imprevista [...], é a consequência necessária do desequilíbrio sucessivo e inevitável de alguns exercícios porque por uma infeliz coincidência **ao passo que a despesa cresce, a renda diminui**; tudo em consequência dos males públicos, que, como V. Exc. sabe, acabrunham a província há alguns anos, males que vem em grande parte refletir-se na Santa Casa, que é por isso mesmo uma **cooperadora incontestável dos bons esforços dos poderes públicos**, e conseqüentemente tem jus de receber deles o auxílio necessário para não esterilizar-se exausta pelos sacrifícios que faz para não falhar à sua **santa missão**, tanto assim que **o Governo Geral reconhecendo não convir por forma alguma que uma instituição de tal natureza fosse obrigada a desaparecer com grave prejuízo para a população desvalida** [...] (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1880, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano).

A Santa Casa recorria, portanto, ao fato de que as obras sociais por ela realizadas contribuíam com os esforços dos poderes públicos na manutenção de um “bem-estar social” aos mais necessitados e, por isso, tal instituição fazia jus ao auxílio financeiro por parte do Estado. Ademais, a instituição reivindicava o repasse de privilégios concedidos pela Coroa a todas as Santas Casas nas colônias portuguesas, como os impostos sobre heranças e legados.

Tais privilégios e os auxílios do Governo recebidos pela irmandade também a colocavam em uma posição diferenciada dos demais agentes do mercado imobiliário. Isso porque, dentre esses privilégios também deve-se considerar a isenção da Décima Urbana, imposto predial instituído em 1808 com a chegada da família Real ao Brasil. Esse tributo consistia no pagamento à Real Fazenda, por parte dos proprietários, de 10% dos rendimentos líquidos dos prédios. Cabe destacar ainda que o Alvará de 27 de junho de 1808, que instituiu o

imposto, isentava dessa tributação os imóveis das Santas Casas de Misericórdias “pela piedade dos seus institutos” (BRASIL,1808)¹⁸. O cálculo desse imposto era baseado no rendimento líquido dos prédios alugados. Em caso de imóveis não alugados e usados pelo proprietário o cálculo era feito pela renda presumida em arbitramento e, nos prédios aforados, pelo foro anual.

Os prédios pertencentes às Santas Casas de Misericórdia eram isentos da cobrança da Décima Urbana e, até hoje, são isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A isenção sobre a Décima Urbana colocava a SCMR em uma posição privilegiada no mercado imobiliário tanto em relação às outras irmandades como a outros agentes não-religiosos que não detinham tal privilégio.

Com a Proclamação da República, em 1889 e, com ela, o fim do Padroado Régio, a posição da Igreja Católica como religião oficial é alterada com a instituição da laicidade e o respeito aos diferentes cultos religiosos. Assim, a alteração no cenário político-econômico do país trouxe impactos importantes na atuação desses agentes na produção do espaço, inclusive no Recife.

4.4 Participação das irmandades religiosas leigas nas intervenções urbanísticas do século XX no CHR

Primeiramente, é importante ressaltar que a Proclamação da República inaugurava o ideário de modernidade, progresso e civilização, ideário que fazia parte dos compromissos das elites brasileiras da época (AQUINO, 2012). A ruptura do Estado com a Igreja Católica (IC), no entanto, não foi brusca e repentina. Nomes importantes do clero e do governo trocavam correspondências para discutir qual o papel da IC e da religião no incipiente regime republicano brasileiro. Apesar do fim do Padroado, foram garantidos à Igreja os direitos de liberdade de culto e de manutenção das propriedades eclesiásticas. Este último era o principal temor do episcopado brasileiro, visto que, em precedentes históricos, principalmente em países da Europa, as terras e propriedades da Igreja foram confiscadas pelos novos governos.

Para Aquino (2012), o Decreto de 1890 também trouxe resultados benéficos para a Igreja ao restituir sua liberdade quanto à obrigação de realizar atividades próprias da administração pública, desde a promoção da assistência social até os serviços cartoriais, funções que eram exercidas pelas Igrejas. Sobre esse tema, Cantão (1986), apud. (DEBALD, 2007) diz que,

a República trouxe a separação entre a Igreja e o Estado no Brasil, para alívio de todos, dos políticos e dos eclesiásticos. **Foi talvez o único caso em que a separação da Igreja decretada pelo Estado foi por ela acolhida como libertação.** Os políticos, certos de que a religião estava ultrapassada na era positivista e do progresso, acreditavam estar escrevendo o epitáfio da Igreja.

¹⁸ Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Atos/alv/1808/alv-27-6-1808-2.htm .

Os eclesiásticos, podendo respirar em liberdade, sem a “proteção” sufocante do Estado, viam renascer uma esperança de restauração (CANTÃO, F., 1986, P. 47-48, apud. DEBALD, B., 2007, p. 53).

Com tal liberdade vieram também os desafios administrativos e financeiros, visto que as despesas da Igreja Católica só seriam pagas pelo Estado por mais 1 ano após o Decreto de extinção do Padroado. Por isso, a Igreja encaminhou um processo de reforma e reorganização do episcopado brasileiro tendo como pontos centrais:

1. Unidade entre os bispos; 2. Reforma do clero; 3. Reforma das congregações e ordens religiosas no Brasil; **4. Controle das irmandades e confrarias**; 5. Ação missionária no interior do Brasil; 6. Introdução de devoções europeias, sobretudo, a do Sagrado Coração de Jesus e a da Sagrada Família; 7. Intensificação da catequese; 8. Formação de novas dioceses; **9. Busca de novas fontes de arrecadação.** (AQUINO, 2012, p. 153-154).

Dito isso, é possível entender o cenário em que se encontravam as irmandades religiosas no Recife do início do século XX: mais controladas pela Igreja Católica e em busca de novas fontes de arrecadação. Sobre esse último aspecto, pode-se considerar que as indenizações referentes às desapropriações de imóveis para realização das reformas urbanas, no mencionado período, tornaram-se uma nova fonte de renda para as irmandades religiosas leigas no Recife.

Essas reformas urbanas não foram exclusividade dessa cidade, mas um movimento nacional, em conformidade com os ideais de modernidade estabelecidos com a República. Era preciso modernizar também as cidades, os espaços públicos, os transportes, etc., para concretizar os desejos civilizatórios da elite intelectual brasileira. Tais intervenções possuíam caráter extremamente higienista, influenciadas pelo modelo *haussmaniano* de planejamento urbano. Com essas concepções de cidade “moderna” foram transformadas as cidades do Rio de Janeiro, Santos, Belo Horizonte, Recife, entre tantas outras, deixando para trás um passado colonial marcado pela produção do espaço guiado pela influência da Igreja Católica.

Ainda sobre a participação das irmandades religiosas na produção do espaço, Murilo Marx (1988) afirma que o clero sempre impôs recomendações expressas que interferiram no desenho urbano. Os assentamentos coloniais expressaram essas determinações eclesiásticas principalmente quando a aglomeração surgia espontaneamente. Assim, a atuação da Igreja induziu os caminhos da expansão de várias cidades, inclusive Recife. E era esse modelo ao qual a nova ordem modernizadora pretendia sobrepor-se.

No Recife as mudanças iniciaram com a Reforma Urbana do Porto, entre 1910 e 1913. A princípio esta reforma intencionava o melhoramento do Porto do Recife que, desde a segunda metade do século XIX, sofria um certo definhamento – dando lugar a outros Portos em grau de importância. Precisava, portanto, ser modernizado para se adequar às novas demandas vivenciadas pelo mercado global. Assim, a reforma urbana do bairro ocorreu concomitante à

modernização do Porto do Recife. Justificava-se que o Porto modernizado precisaria também de um entorno que atendesse às suas novas necessidades. Segundo Lubambo (1991):

É interessante salientar que estas necessidades foram apresentadas como parte das justificativas para a Reforma Urbana no Bairro do Porto. São justificativas que não procedem. Acredita-se que a Reforma Urbana aconteceu por força e decisão alheias àquelas vinculadas aos serviços portuários; enquanto as obras na área urbana ocorreram entre 1910 e 1913, as obras do Porto se estenderam até meados da década de 20 deste século, quando se apresentavam necessárias desde a década de 20 do século passado. (LUBAMBO, 1991, p. 35).

Assim, essa Reforma Urbana esteve mais alinhada com outras intervenções urbanísticas que vinham acontecendo pelo país do que com a reforma do próprio Porto. Importa anotar que a partir do fim do século XIX e início do XX, surgia uma nova sociedade industrial e urbana e, com ela, a recomposição social e política. Ademais, a influência dos novos padrões culturais que atingiam a Europa, principalmente Paris e Londres, após a Revolução Industrial, também impulsionava as transformações que ocorreriam pelo Brasil.

A Reforma Urbana do Bairro do Recife aconteceu, então, a partir de um projeto maior que abrangeu todo o país. Iniciou no Rio de Janeiro, que também passou por sua própria reforma urbana no governo de Pereira Passos, respondendo aos novos padrões das elites sociais do país. Para Lubambo (1991),

Tratava-se, na verdade, de um amplo projeto de modernização para o país, onde seriam prioridades: O reaparelhamento da infra-estrutura urbana e nacional, sobretudo os portos e estradas inter-regionais, a modernização dos principais espaços urbanos e do país, além da capital e a disseminação de uma ideologia modernizante e sanitária para as cidades, logo abraçadas pelos intelectuais, médicos e higienistas nacionais. (LUBAMBO, C., 1991, p.65)

A justificativa da insalubridade e a motivação das ideias higienistas e sanitaristas da época incentivaram a demolição de grande parte do casario do Bairro do Recife (Figura 10), composto, em sua maioria, por altos sobrados, até 5 pavimentos, colados um ao outro, com poucas opções de fachadas para saída e entrada de ar e iluminação.

Figura 10 - Demolições no Bairro do Recife no início do século XX



Fonte: Acervo DPPC/ULZE.

Assim, surgia o novo Bairro do Recife. Nele foram abertas 3 avenidas: a Av. Rio Branco, a Av. Marquês de Olinda – significando a destruição do Arco da Conceição e do Largo e Igreja do Corpo Santo – e a Av. Alfredo Lisboa. Foram também alargadas várias ruelas transversais a essas avenidas. Para tanto, foi necessária a demolição de parte do casario existente, desapropriando, então, muitos imóveis, inclusive de propriedade da Santa Casa de Misericórdia do Recife.

Cabe ressaltar que desde sua ocupação inicial até antes da reforma urbana de 1910, o Bairro do Recife possuía uma alta valorização imobiliária tanto dos imóveis como dos terrenos, como constata Viana (1990):

Nenhuma casa ou pavimento hoje existente, por pequeno e ordinário que seja, se pode calcular em aluguel mensal inferior a 10 mil reis, sendo há prédios cujos alugueis sobem a um conto de réis ou mais. (VIANNA, A.J., 1990, p.212)¹⁹

Portanto, possuir um imóvel no aludido bairro e obter sua renda através do aluguel era um negócio rentável, que poderia ser prejudicado com as desapropriações decorrentes das demolições provocadas pela reforma.

Para dar seguimento à intervenção urbanística era necessária a realização de acordos com os proprietários, como relata Lubambo (1991):

Grande parte dos proprietários entrou em “acordo” com a Comissão Fiscal Administrativa das Obras do Porto do Recife (C.O.P.), “garantida” a possibilidade de “trocas” de terrenos por outros localizados nas novas vias de acesso. Exemplos desses, foram os terrenos da Associação Comercial, do London and River Plate Bank, entre outros de representantes do grande capital e seus associados. (LUBAMBO, 1991, p. 107).

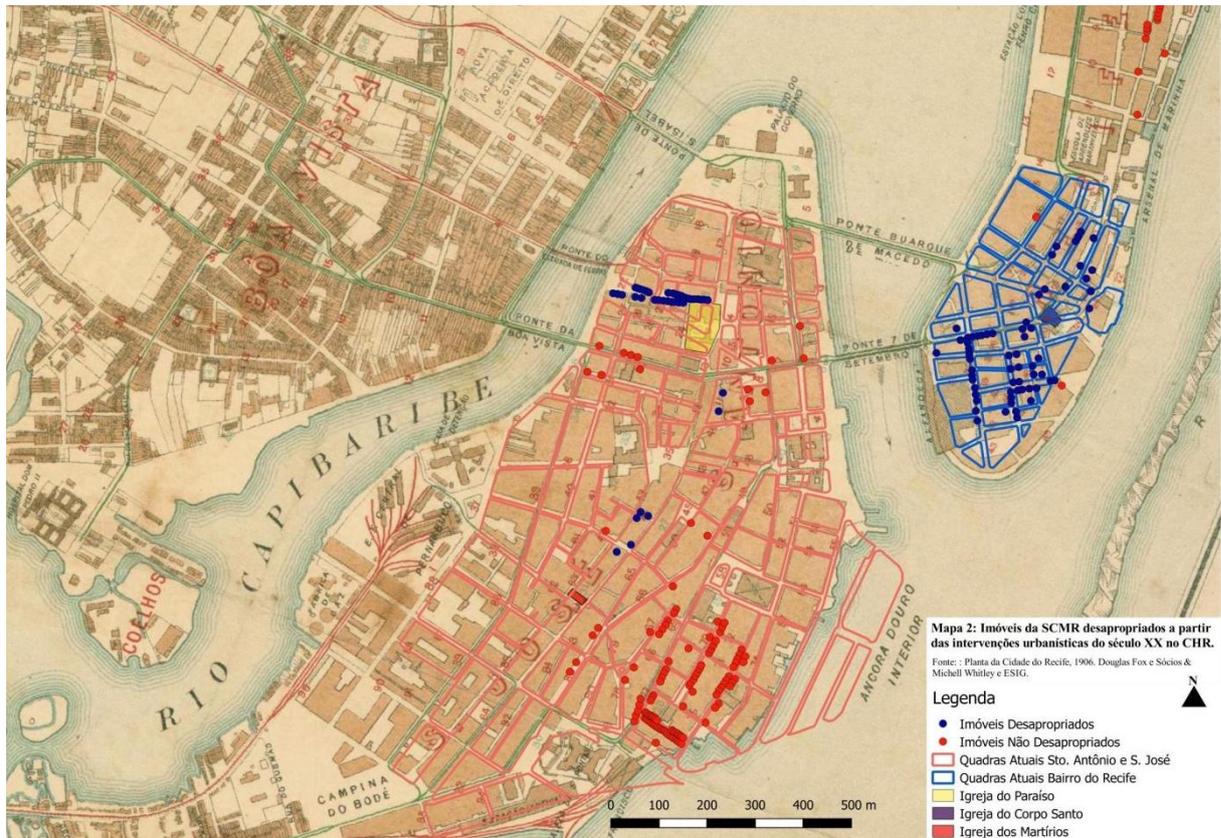
¹⁹ Apud. LUMBAMBO, C., 1991, p.95

Entre estes acordos estavam os firmados com a Santa Casa de Misericórdia do Recife, que teve imóveis desapropriados. Tendo acesso a dois dos processos de desapropriação da Santa Casa no acervo do *Instituto Arqueológico Histórico e Geográfico de Pernambuco* (IAHGP), foi possível identificar que a SCMR também foi indenizada em dinheiro pela desapropriação de seus imóveis. Como demonstra o documento de desapropriação dos imóveis da Rua Madre de Deus, 3 e 11:

O abaixo assignado, incumbido pelo Sr. Engenheiro Chefe, ex-vi do Artº 1 das instruções que regem esta Fiscalização, do Serviço de desapropriações necessárias à abertura da Avenida Marques de Olinda, oferece para indemnização dos prédios de N. 3 e 11, à rua da madre de Deus, pertencentes à Santa Casa de Misericórdia do Recife, e de acordo com o que Aviso de N° 419, de 31 de agosto de 1910, do Exm. Snr. Ministro da Viação e Obras Públicas, a quantia de quarenta e sete contos oitocentos e cinquenta mil réis (RS. 47:850\$000), representando quinze (15) vezes o valor locativo de dous contos e novecentos mil réis (RS 2:900\$000), **acrescido de mais dez por cento (10%)**, sendo o valor mínimo dos imóveis acima referidos vinte e nove contos de réis (RS 29:000\$000) e o máximo quarenta e três contos e quinhentos mil réis (RS 43:500\$000). Recife, em 13 de novembro de 1916 (Fiscalização do Porto do Recife. Termo de Oferta, Doc. 14. IAHGP)

No mapa da Figura 11, pode-se visualizar os impactos no patrimônio imobiliário da Santa Casa em decorrência das desapropriações para realização das reformas urbanísticas no Bairro do Recife e em Santo Antônio e São José. Nota-se que quase a totalidade dos imóveis da SCMR no Bairro do Recife, precisaram ser desapropriados. A área mais atingida foi a porção sul da ilha, onde hoje se concentram os imóveis de propriedade da Santa Casa que conseguiu reaver parte do seu patrimônio neste bairro com as indenizações recebidas. Na ilha de Antônio Vaz, a concentração de desapropriações ocorreu em Santo Antônio, enquanto na porção sul de São José a Santa Casa manteve a totalidade de seu patrimônio.

Figura 11 - Imóveis da SCMR desapropriados para realização das intervenções urbanísticas no Centro Histórico do Recife



Fonte: Museu da Cidade do Recife e Santa Casa de Misericórdia. Elaboração própria.

É importante destacar que as desapropriações foram vantajosas para a irmandade. O Relatório da Junta Administrativa da Santa Casa de Misericórdia do Recife de 1912 relata sobre as desapropriações realizadas no período da reforma urbana com destaque para os seguintes trechos:

Os esforços empregados junto ao Exm. Ministro da Viação e Obras Públicas, especialmente pelo prestimoso Mordomo Dr. Braz da Cunha a quem somos credores de muita gratidão, deram o satisfatório **resultado da consecução de mais de 10% sobre a avaliação dos prédios que foram desapropriados**

O produto das respectivas desapropriações foi em grande parte empregado na compra de apólices federais e na compra de vários prédios e reconstruções de outros.

Até agora o capital empregado em reconstrução de prédios tem dado e promete dar renda compensadora. Todas as desapropriações foram autorizadas pelo S. Exc. Revm. O Snr. Acerbispo. (Relatório da Santa Casa de Misericórdia do Recife apresentado à Junta Administrativa, 1912, grifos nossos. Arquivo Público Estadual João Emerenciano.)

O primeiro trecho acima exposto reafirma o que foi identificado nos documentos de desapropriação do acervo do IAHP. Os demais trechos demonstram que o dinheiro obtido com as desapropriações fora investido na compra de novas edificações e reconstrução daquelas que se encontravam em precário estado de conservação. A irmandade esperava obter renda compensadora com os imóveis reconstruídos, reforçando a relação entre estado de conservação do imóvel e preço do aluguel.

Os dados disponíveis no Relatório de 1912 revelam que foram desapropriados 35 imóveis da SCMR no Bairro do Recife à conta da reforma urbana do Porto. Essas desapropriações geraram uma renda de 820:399\$560 réis, empregada no conserto e/ou reconstrução de 130 imóveis da irmandade na cidade do Recife, na compra de outros 16 imóveis e na compra de apólices estaduais e federais como outra forma de investimento.

Os custos com as reformas nos imóveis da irmandade totalizaram 109:294\$130 réis, o que representou 13,32% do total obtido com as indenizações. A compra dos 16 imóveis custou 23:738\$000 réis, representando apenas 2,89% do total obtido. Portanto, apenas 16,21% do dinheiro das indenizações foi revertido para conservação dos imóveis e aumento do patrimônio imobiliário da irmandade. O saldo restante foi utilizado para pagamento de dívidas e investidos em apólices. Isso indica uma das lógicas patrimoniais dessa instituição à época: baixa prioridade quanto à manutenção e investimentos relativos aos imóveis.

Essa lógica é reforçada no Relatório de 1938, que ressalta que a Santa Casa do Recife não dispunha de um engenheiro, portanto, as obras nos imóveis, realizadas pela irmandade, tinham como fiscal “um profano em coisas de engenharia, que permite que sejam as obras levadas a efeito em completo desacordo com as boas regras de administração”, gerando além de mais gastos, obras mal executadas. Ainda se compara essa situação com a verificada na Santa Casa do Rio de Janeiro, que dispunha do cargo de engenheiro e mantinha as obras de reconstrução e conservação previamente orçadas por construtores, sendo os orçamentos controlados pelo engenheiro responsável. Há, portanto, uma disparidade na importância delegada à manutenção e conservação dos imóveis em cada irmandade.

O referido Relatório ainda traz informações sobre os preços dos alugueis de imóveis da SCMR naquele ano. De posse dos preços dos imóveis da SCMR no ano de 1878 e de 1938, realizou-se uma análise comparativa na Tabela 3 que não intenciona ser uma análise de valorização desses imóveis. Isso porque, 60 anos separam essas duas informações, período em que ocorreram inflações, valorizações e desvalorizações que não puderam ser aferidas, dada a impossibilidade de atualização de preços tão antigos. Ainda assim, o cotejo desses preços dá indicativos dos reflexos das intervenções urbanísticas, principalmente da reforma do Porto, nos preços e na propriedade da SCMR.

Assim, se em 1878, 81,7% dos imóveis da SCMR tinham preço de aluguel até R\$123.000,00, menor faixa de preço identificada, em 1938, apenas 4,2% dos imóveis estavam nessa faixa de preço. Ademais, nenhum imóvel da SCMR, em 1878, possuía aluguel entre R\$ 1.108.000,00 e R\$ 6.027.000,00, segunda maior faixa verificada, já em 1938 15,9% dos imóveis possuem preço de aluguel nessa faixa.

Tabela 3 - Preços dos alugueis/ano dos imóveis da Santa Casa de Misericórdia do Recife no Centro Histórico da aludida cidade em 1878 e em 1938.

Preços dos Alugueis/ano ¹	Bairro do Recife				Santo Antônio				São José				Boa Vista				Total			
	1878		1938		1878		1938		1878		1938		1878		1938		1878		1938	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Até R\$ 123.000	83	83	0	0,0	13	50,0	2	2,6	26	100,0	2	4,6	16	94,1	4	8,3	138	81,7	8	4,2
Entre R\$123.001 e R\$ 1.107.000	17	17	11	52,4	13	50,0	57	75,0	0	0,0	42	95,5	1	5,9	40	83,3	31	18,3	150	79,4
Entre 1.108.000 e 6.027.000	0	0	9	42,9	0	0,0	17	22,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	8,3	0	0,0	30	15,9
Mais de 6.028.000	0	0	1	4,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,5
TOTAL	100	59,2	21	11,1	26	15,4	76	40,2	26	15,4	44	23,2	17	10,1	48	25,4	169	100,0	189	100

Fonte: Relatório da 10ª Junta Administrativa da SCMR 1878 (SCMR), Acervo FUNDAJ e Relatório da Junta Administrativa da SCMR, em 1938, Arquivo Público Estadual João Emerenciano.

¹ Preço original em réis convertido em reais considerando 1 Mirréis (Mil Réis) - R\$ 123,00

No Bairro do Recife, em 1938, não se verifica imóveis na menor faixa de preço. Este também é o único bairro onde se verifica 1 imóvel na maior faixa de preço, de mais de R\$ 6.028.000,00. O bairro de Santo Antônio continua sendo, em 1938, o segundo bairro com os maiores preços, atingindo um percentual de 75% dos imóveis na faixa de preços entre R\$ 123.000,00 e R\$ 1.107.000,00 e apenas 2,6% na menor faixa de preço, além de um percentual significativo de 22,4% de imóveis com preço entre R\$ 1.108.000,00 e R\$ 6.027.000,00.

Por fim, o bairro de São José pode ser avaliado como o menos valorizado, visto que não possuía imóveis nas duas maiores faixas de preço. Até mesmo na Boa Vista verifica-se ao menos 8,33% dos imóveis com preço de aluguel entre R\$ 1.108.000,00 e R\$ 6.027.000,00. É importante ressaltar que São José era o bairro com predominância residencial, em comparação aos bairros do Recife e de Santo Antônio e com uma tipologia predominante de casas térreas, características que podem indicar as razões dos preços de aluguel menores nessa área.

É importante ressaltar outras informações relevantes que podem ser obtidas a partir da Tabela 3. Primeiramente, em 1878, o patrimônio da SCMR, no Bairro do Recife, correspondia a 59,2% do total de imóveis (100 imóveis) da irmandade no CHR. Em 1938, com a reforma urbana do Porto, esse percentual caiu para 11,1% do total (21 imóveis) no CHR, uma redução de 79% do patrimônio da irmandade nesse bairro que conheceu uma valorização dos terrenos da ordem de mais de 400% em decorrência da reforma urbana (LUBAMBO, 1991).

Já em Santo Antônio, houve crescimento de 192,3% da quantidade de imóveis no bairro entre 1878 (26 imóveis) e 1938 (76 imóveis), tornando-se o bairro com maior representatividade do patrimônio da irmandade no CHR. Pode-se inferir, portanto, que a SCMR decidiu investir parte do dinheiro adquirido com as indenizações no bairro de Santo Antônio que, como visto anteriormente, era o segundo mais valorizado na área central, atrás apenas do Bairro do Recife.

Em São José e na Boa Vista, também ocorreu aumento do número de imóveis da SCMR na ordem de 69,23% e 182,35%, respectivamente. Nota-se, portanto, que a irmandade expandiu seu patrimônio para os bairros mais valorizados: Santo Antônio e Boa Vista, sendo São José o bairro que conheceu menor aumento percentual na quantidade de imóveis da SCMR no CHR.

Ainda durante o século XX, outras intervenções modernizadoras – no que concerne à questão de mobilidade e do transporte urbano – ocorreram no CHR, especificamente nos bairros de Santo Antônio e em parte do bairro de São José, com a construção das Av. Guararapes e Dantas Barreto, respectivamente. Estas intervenções vinham sendo discutidas desde a década de 1920, através de várias propostas, culminando nas intervenções remodeladoras e modernizadoras nos bairros de Santo Antônio e São José.

Assim, realizou-se a construção da Av. Guararapes (1938-1940). Neste mesmo período, era projetada a construção da Av. Dantas Barreto. O ponto central e de convergência dessas duas avenidas seria a atual praça da Independência. Para a realização dessas intervenções foi necessário, assim como no Bairro do Recife, desapropriar os imóveis situados nas áreas por onde passariam essas avenidas, e nas ruas alargadas.

O bairro de Santo Antônio abrigava àquela época importantes edificações tanto religiosas como institucionais, além das edificações civis. Era importante, portanto, definir quais seriam preservadas e quais poderiam ser demolidas. Cabe ressaltar que, no período de elaboração e início das intervenções, ainda não havia sido instituído o Sphan, o que aconteceria apenas em 1937, não havendo normas de proteção aos bens patrimoniais, até então.

Para a remodelação do bairro de Santo Antônio, seria necessário a destruição do Hospital do Paraíso, bem como da Igreja do Paraíso, antiga sede da Santa Casa de Misericórdia, inserida no atual cruzamento entre a Av. Guararapes e a Av. Dantas Barreto, onde hoje se localiza o edifício Santo Albino. Porém, a Igreja do Paraíso não estava incluída nas edificações que deveriam ser preservadas definidas pelo Sphan em 1937, como eram o Palácio do Governo, a Biblioteca Pública, o Teatro de Santa Isabel, a Igreja de São Pedro dos Clérigos e do Terço, entre outros. O fato da Igreja do Paraíso não estar incluída nesta listagem facilitou a sua posterior destruição (Figura 12 a Figura 15).

Figura 12 - Antiga Igreja do Paraíso, sede da Santa Casa de Misericórdia, na década de 1940



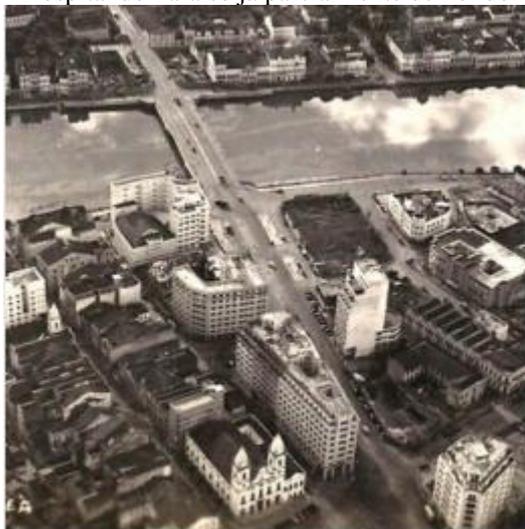
Fonte: Recife de Antigamente.

Figura 13 - Edifício Santo Albino, sem data



Fonte: Recife de Antigamente.

Figura 14 - Lote onde estavam localizados a Igreja e o Hospital do Paraíso já parcialmente demolido



Fonte: Recife de Antigamente.

Figura 15 - Conjunto arquitetônico da Av. Guararapes com destaque para o edifício Santo Albino construído sobre a antiga Igreja e o Hospital do Paraíso



Fonte: Recife de Antigamente.

Com as reformas da década de 40, que atingiram os bairros de Santo Antônio e São José, a especulação imobiliária foi intensa. Fundamentava-se nas expectativas coletivas e individuais criadas a respeito dessa área após as intervenções, ou seja, esperava-se que os imóveis nestes bairros seriam mais valorizados com a execução de melhorias na sua infraestrutura, assim como ocorreu no Bairro do Recife. Para os imóveis da Santa Casa de Misericórdia, muitos deles “sofreram elevação de preço, tanto nos casos de permanência como nos de exclusão, em outras palavras, passaram a valer mais estando ainda de pé ou no chão” (LORETTO, 2008, p. 115).

Além da Igreja do Paraíso, a remodelação do bairro de Santo Antônio também levou abaixo a Igreja dos Martírios (Figura 16), da Irmandade do Senhor Bom Jesus dos Martírios, localizada onde hoje passa a Av. Dantas Barreto. Era da intenção do então prefeito da cidade do Recife, Augusto Lucena, demolir a igreja para dar continuidade a construção da avenida. Receando que a igreja fosse tombada este deu início a demolição do casario do entorno da

Igreja. O Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Sphan) tombou a Igreja dos Martírios em 23 de junho de 1971. Porém, Lucena utilizou-se de sua influência política junto ao Governo Militar e, alegando desuso e falta de segurança da Igreja dos Martírios, conseguiu o cancelamento do tombamento e a demolição do edifício.

Figura 16 - Abertura da Av. Dantas Barreto antes da demolição da Igreja dos Martírios destacada em vermelho.



Foto: Alcir Lacerda.

É interessante ressaltar que foi de suma importância para Augusto Lucena o apoio da Arquidiocese de Olinda e Recife. A Arquidiocese anunciou que iria desativar a Igreja dos Martírios e suas funções eclesiais, indo na contramão dos apelos da irmandade do Senhor Bom Jesus dos Martírios, que tentava manter suas atividades na Igreja dos Martírios. Interesses particulares estavam por trás dessa decisão da Arquidiocese. Esta instituição pretendia com a indenização pela demolição dos Martírios angariar recursos para fundar uma Igreja no Cabanga, onde não existia igreja, mas detinha um grande número de fieis que precisavam se deslocar para outras áreas (LORETTO, 2008, p. 181). Percebe-se assim que esta foi a postura da Igreja Católica à época: permitir a demolição de seu patrimônio em troca de outros, talvez mais lucrativos, usando seus imóveis canônicos como moeda de troca rentável.

Não foi apenas o patrimônio da SCMR e da Irmandade do Senhor Bom Jesus dos Martírios que deu lugar a novas construções e espacialidades durante a construção das duas mencionadas

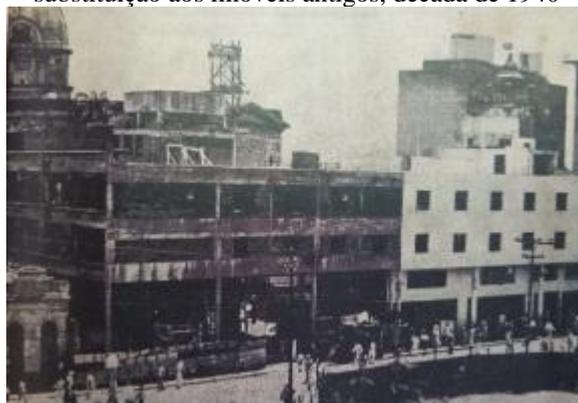
avenidas. O Relatório da Mesa Regedora da Venerável Ordem Terceira de São Francisco, do ano de 1952, revela que esta Ordem se inseriu no movimento de modernização do período e construiu o Edifício São Francisco (Figura 17) em substituição aos prédios antigos da Rua Siqueira Campos e da antiga Rua das Florentinas, atual Av. Dantas Barreto (Figura 18).

Figura 17 - Imóveis da Ordem Terceira de São Francisco na Rua Siqueira Campos, década de 1930



Fonte: Relatório à Mesa Regedora da Ordem Terceira de São Francisco, de 1952. Acervo da Província Franciscana de Santo Antônio do Recife.

Figura 18 - Construção do Edifício São Francisco em substituição aos imóveis antigos, década de 1940



Fonte: Relatório à Mesa Regedora da Ordem Terceira de São Francisco, de 1952. Acervo da Província Franciscana de Santo Antônio do Recife.

Para a Ordem Terceira dos Franciscanos, a construção desse edifício era de extrema importância para atingir o objetivo de arrecadar uma renda maior com os alugueis das salas do que o anteriormente obtido com os alugueis das antigas casas. Inclusive, algumas delas nada rendiam por serem ocupadas pelas irmãs franciscanas ou outros funcionários da Ordem. O trecho do mencionado relatório demonstra o empenho empregado para a continuidade da construção do edifício:

O primeiro bloco do Edifício São Francisco, já se acha concluído e suas dependências alugadas. A segunda parte do edifício se acha em vias de conclusão, já estando as lojas térreas alugadas. A construção deste edifício e conseqüentemente a sua conclusão, isto é, a continuação de sua construção na sua terceira etapa é de grande interesse para a nossa Ordem, sendo questão vital. [...] Com a segunda etapa em substituição aos prédios 184, 190, 194, 193 e 206 que rendiam Cr\$ 3441,00 por mês ou as Cr\$ 41.292,00 por ano, teremos outra diferença vantajosa possivelmente igual à da primeira etapa. Veem, pois, os caríssimos Irmãos, a razão porque dedicamos quase toda a nossa atividade na construção deste edifício que julgamos viga mestra para o equilíbrio de nossas finanças e estabilidade do nosso Patrimônio. (Relatório à Mesa Regedora da Ordem Terceira de São Francisco, de 1952. Acervo da Província Franciscana de Santo Antônio do Recife).

Ao lado do Edifício São Francisco outra edificação moderna se destaca, o Edifício Santo Antônio (Figura 20), de propriedade da Província Franciscana de Santo Antônio do Recife (ou Ordem Primeira de São Francisco). Assim como a Ordem Terceira, os irmãos franciscanos optaram por aderir às transformações generalizadas pelas quais esse tecido urbano passava e construir uma nova tipologia edilícia em substituição às casas térreas da Rua das Florentinas (Figura 19).

Figura 19 - Imóveis da antiga Rua das Florentinas, atual Av. Dantas Barreto, década de 1930

Figura 20 - Edifício Santo Antônio em substituição às antigas edificações, década de 1940-1950



Fonte: Recife de Antigamente.



Fonte: Recife de Antigamente.

Lacerda e Abramo (2020) argumentam que os agentes imobiliários no centro histórico são guiados ora por comportamentos que os impulsionam a conservar os valores histórico-culturais dos bens imóveis, em uma lógica de *conservação inovadora*, ora a destruí-los, aniquilando os valores neles identificados, seguindo uma lógica de *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais*. Assim, as ações da SCMR, na reforma urbana do porto do Recife e na reurbanização do bairro de Santo Antônio, bem como dos franciscanos nesta última reforma se enquadram em uma lógica patrimonial de *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais* na expectativa de valorização e acréscimos na renda auferida com seu patrimônio imobiliário após as intervenções realizadas. Aprofunda-se esses dois conceitos no capítulo seguinte.

Dessa forma, a participação das irmandades religiosas foi de extrema importância para a continuidade das intervenções urbanísticas do século XX, especificamente através de seus respectivos patrimônios. Os interesses nos ganhos imobiliários que estes poderiam fornecer se concretizavam, muitas vezes, em detrimento dos valores histórico, simbólico e cultural de seus imóveis. Resta-nos agora compreender quais as lógicas patrimoniais utilizadas por esses agentes no cenário atual.

5 LÓGICAS MERCADOLÓGICAS E PATRIMONIAIS SCMR NO CHR

O percurso traçado no capítulo anterior permitiu analisar a atuação da Santa Casa de Misericórdia tanto no mercado imobiliário do CHR, no século XIX, como sua participação nas

intervenções urbanísticas no centro da cidade, no século XX. Esse debate permitiu-nos entender a SCMR como importante agente no mercado e na dinâmica espacial desse território.

Importa agora analisar quais as lógicas mercadológicas e patrimoniais utilizadas pela SCMR, atualmente, para definição dos preços/m² de aluguel por ela praticados e como essas lógicas de mercado rebatem na dinâmica espacial do CHR e, principalmente, na conservação e preservação dos bens patrimoniais da irmandade.

Para tanto, faz-se importante elucidar, em um primeiro momento, noções sobre rentismo, território e valores dos bens patrimoniais. A questão do rentismo retrata uma “classe média patrimonial” (PIKETTY, 2014), que detém um patrimônio imobiliário capaz de gerar renda, sem que para isso seja empreendido trabalho, através do aluguel. A formação do patrimônio imobiliário da SCMR, anteriormente abordada nesta dissertação, confere a esta instituição auferir renda com seu patrimônio imobiliário.

No entanto, o patrimônio da irmandade aqui analisado compreende edificações localizadas no espaço mais antigo da cidade do Recife, que concentra uma diversidade de tempos, cultura e valores. Para Jokilehto (2016), os valores dos bens patrimoniais

são produtos dos processos de aprendizagem e necessitam ser renovados por cada geração de indivíduos, conseqüentemente, não são estáticos, uma vez que estão sujeitos à mudanças através do tempo. De fato, como é óbvio, os valores não estão impregnados nos objetos patrimoniais, mas associados a estes por meio das comunidades ou dos indivíduos que reconhecem seu valor. (JOKILEHTO, 2016, p. 26).

São esses valores, conferidos aos bens patrimoniais pela sociedade, que devem nortear as diretrizes para conservação dos atributos que expressam tais valores e, portanto, devem ser mantidos.

Tanto o rentismo como a atribuição de valores ocorrem dentro de um território que, na abordagem de Santos (2003), é o espaço que engloba a paisagem, a sociedade e a configuração espacial em um conjunto de relações praticadas através de funções e de formas. A produção desse espaço, portanto, decorre das relações que envolvem agentes políticos, econômicos e sociais, cujas condutas se manifestam nas dinâmicas do território.

A partir dessas noções, pretende-se estabelecer sobre quais condutas e estratégias a SCMR atua no mercado imobiliário do CHR. Daí decorrem os objetivos específicos dessa etapa são: (i) analisar a relevância da propriedade da SCMR nesse território, em comparação com outros proprietários significativos presentes nessa área da cidade; (ii) caracterizar o patrimônio da irmandade quanto ao uso, tipologia, estado de conservação e preservação; (iii) avaliar os preços/m² praticados pela SCMR e como esses preços se relacionam com aspectos espaciais e materiais do CHR; (iv) delimitar a partir de todos os dados apresentados a atuação da irmandade frente aos seus bens patrimoniais.

5.1 Normas preservacionistas e mercado imobiliário no CHR

As reformas urbanísticas do século XX, discutidas no capítulo anterior, configuraram um novo centro histórico do Recife e intensificaram as discussões sobre a preservação do patrimônio edificado na área mais antiga da capital pernambucana. Importa ressaltar que os Planos de Remodelação para os bairros de Santo Antônio e São José já eram discutidos durante as décadas de 1920 e 1930 e, apenas em 1937 ocorre a instituição do Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Sphan), através da promulgação do Decreto-Lei nº 25/1937 que “organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional” (BRASIL, 1937)²⁰.

Como destaca Reynaldo (2017), a atuação do Sphan à época das intervenções urbanísticas em Santo Antônio e São José – a partir do Plano de remodelação desses bairros –, seguiu a linha ainda da catalogação dos bens a serem preservados. Assim, 13 edifícios que eram considerados passíveis de destruição foram inscritos no Livro do Tombo, porém, não se observa “nenhuma ação protecionista da entidade estatal quanto ao projeto a ser elaborado” (REYNALDO, 2017, p. 286). Esta preocupação do Sphan só viria posteriormente, ao tentar controlar a volumetria dos edifícios no bairro de Santo Antônio e de São José, visando proteger a visibilidade dos edifícios tombados nesta área da cidade.

Segundo Pereira (2021), por um lado a construção da Av. Dantas Barreto atraiu o mercado imobiliário, cujo objetivo era rentabilizar ao máximo o solo valorizado, a partir da tipologia do “arranha-céu”, em consonância com a Prefeitura do Recife que incentivava a verticalização nessa área por meio das legislações urbanísticas da época. Ressalta-se ainda que as normativas municipais, desde 1916, já colocavam em cheque o modelo construtivo dos sobrados e das casas térreas sem recuos, tipologias predominantes no CHR, alegando serem insalubres e não mais permitindo a construção de edificações sem afastamentos frontais e laterais.

A proximidade dos lotes da Av. Dantas Barreto com monumentos tombados pelo Sphan demandava a anuência do órgão federal de preservação do patrimônio cultural. Pereira (2021) ainda destaca que o principal dilema na cidade do Recife entre as décadas de 1950-1960 estava entre:

transformar o tecido urbano antigo, considerado um entrave à modernização da cidade, e conservar os monumentos e o contexto urbano em que estavam inseridos, ou seja, remanescentes materiais da memória coletiva (PEREIRA, 2021, p. 69).

Nesse cenário, o Plano de Gabaritos (1965) surgia como medida apaziguadora resultado de uma parceria entre a Prefeitura do Recife e o 1º DR do Sphan. O plano indicava

²⁰ Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm

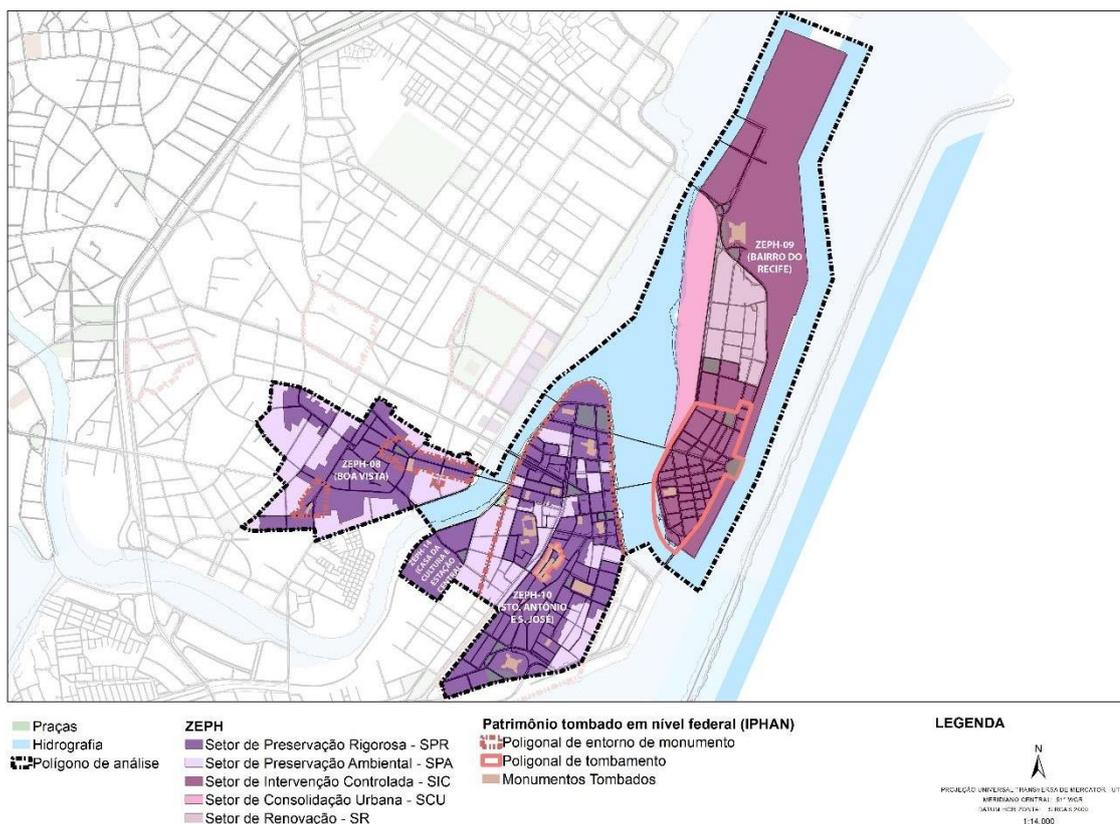
possíveis alturas a serem adotadas pelas novas construções, de tal forma que não prejudicassem a visibilidade e ambiência dos monumentos históricos (PEREIRA, 2021).

Apesar de não ter constituído uma lei, o *Plano de Gabaritos para os bairros de Santo Antônio e São José* “foi o primeiro instrumento municipal de efetiva proteção patrimonial e permaneceu vigente como referência até 1979, quando foi aprovado o Plano de Preservação de Sítios Históricos (PPSH/Recife)” (PEREIRA, 2021, p. 71).

Cabe destacar que o PPSH/Recife foi resultado do Plano de Preservação de Sítios Históricos da Região Metropolitana do Recife (PPSH/RMR), publicado em 1978 pela Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife (FIDEM) que também tinha como objetivo conter o processo de destruição do patrimônio cultural metropolitano. Importa ressaltar que o PPSH/RMR rompia com a lógica de preservação do edifício isolado adotada pelo Sphan até então.

Com a incorporação do caráter normativo e propositivo do PPSH/RMR, o município do Recife elaborou seu próprio Plano de Preservação de Sítios Históricos do Recife (PPSH-Recife), culminando na promulgação da Lei nº 13.957/1979 que instituiu diretrizes e parâmetros urbanísticos para preservação dos bens culturais em 31 Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), dentre elas os sítios históricos do Bairro do Recife (ZEPH-09), bairros de Santo Antônio e São José (ZEPH-10) e do bairro da Boa Vista (ZEPH-08), classificados na categoria de “Conjuntos Urbanos”. Cabe destacar que, a cidade do Recife não possui um centro histórico formalizado institucionalmente. Nesta pesquisa, considera-se como Centro Histórico do Recife (CHR) o polígono formado pelas ZEPH-08, ZEPH 09, ZEPH-10 e ZEPH-14 (Figura 21), que constituem a área com maior concentração de sobreposição de períodos de ocupação na cidade do Recife.

Figura 21 – Delimitação das ZEPH do centro do Recife e os Setores de Preservação Rigorosa e Ambiental



Fonte: DPPC/ICPS, ESIG e IPHAN. Elaboração do mapa: Lindoelly Duarte, 2021.

A consolidação das normas preservacionistas entre as décadas de 1960 e 1970 contribuíram para o desinteresse do mercado imobiliário pelo CHR nas décadas seguintes. Assim, o interesse do mercado voltou-se para outras áreas da cidade, estimulando a criação de novas centralidades como Boa Viagem e alavancando o processo de degradação e desvalorização do centro histórico.

A criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), no início da década de 1970 depreciou ainda mais os preços do metro quadrado construído no CHR, como explicam Lacerda e Anjos (2014):

Entretanto, o grande impacto, em termos de depreciação dos preços do metro quadrado construído, ocorreu quando o CHR foi definitivamente retirado da agenda da promoção imobiliária de imóveis novos, impulsionada, a partir do início da década de 1970, pelo Banco Nacional de Habitação (BNH). O seu Programa Sociedade Brasileira de Poupança e Empréstimo (SBPE) passou a garantir recursos para financiar novas moradias para a classe média, tanto para a produção, como para a comercialização.

Iniciou-se, desde então, uma nova dinâmica espacial na cidade do Recife, alavancando um processo de descentralização das atividades “nobres”, que se situavam no Centro Histórico. (LACERDA e ANJOS, 2014, p. 5).

Outras atividades passaram a ocupar o CHR, como prostíbulos e casas noturnas no Bairro do Recife, o comércio popular nos bairros de Santo Antônio e São José e uma população residente de mais baixa renda neste último bairro e na Boa Vista. Na década de 1980, o centro do Recife era apontado pelas notícias de jornais e pela opinião pública como uma das áreas problemáticas da cidade (ZANCHETI, 1995).

Durante a gestão de Jarbas Vasconcelos (1986-1988), foram elaborados estudos para auxiliar nas ações de intervenção no centro pela municipalidade. Segundo Zancheti (1995), essa estratégia apoiou-se em dois eixos principais: (i) direcionado ao Bairro do Recife; (ii) direcionado ao restante do Centro com ações paliativas. Para o Bairro do Recife foi elaborado um *Plano de Reabilitação*, iniciado em 1986. Nas ações desse Plano esteve a criação do *Escritório de Reabilitação do Bairro do Recife* que viabilizou práticas de resgate da memória da população do bairro e a participação desses agentes nos projetos urbanísticos propostos para a área. Com o término dessa gestão de Jarbas e uma nova gestão muda-se o perfil social do projeto o reescrevendo em uma lógica de turismo de larga escala para grupos de maior poder aquisitivo.

Na década de 1990, o centro torna-se, novamente, alvo de intervenções. Dessa vez, o setor privado passa a ter papel de destaque, impulsionado pela gestão pública, dentro de um contexto em que diversos governos em cidades brasileiras aderiam ao chamado modelo de planejamento estratégico de cidades (*city marketing*), objetivando a atração de empresas e investimentos. Os centros históricos, apesar de abandonados, foram reconhecidos pelas instâncias governamentais como áreas relevantes para o desenvolvimento local e se tornaram objeto de fortes investimentos públicos e privados (LACERDA, 2018).

Nesse contexto, foi lançado, em 1993, o *Plano de Revitalização do Bairro do Recife* (PRBR), cujo objetivo era transformar a economia do Bairro, tornando-o um centro regional de serviços modernos, de comércio, de lazer e de cultura para a população da cidade, e centro de atração turística nacional e internacional. O PRBR fazia parte do Programa Integrado de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (Prodetur), gerenciado pelo Banco do Nordeste do Brasil (BNB) e financiado com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) (ZANCHETI, 1995).

O PRBR identificou a necessidade de uma mudança de usos, transformando o bairro em um centro de turismo, cultura, lazer e serviços e abriu espaço para uma maior participação do Governo do Estado no âmbito da cidade (ZANCHETI, 1995). Ademais, os estudos desenvolvidos para implantação do PRBR embasaram a elaboração do Plano Específico de Revitalização da ZEPH-09 (Lei nº 16.290/1997), que normatiza as intervenções nos imóveis inseridos no Bairro do Recife.

Dentro do PRBR as principais áreas de atuação foram divididas em 3 pólos: (i) pólo Bom Jesus – indutor do programa, baseava-se na mudança de usos e adaptação dos edifícios, estimulada por incentivos fiscais; (ii) pólo Alfândega – foram estimuladas parcerias com os proprietários para reformar os imóveis e não onerar os cofres públicos; e (iii) pólo Pilar – área

mais degradada onde se localizavam atividades industriais e portuárias. Essa divisão tinha por estratégia a viabilidade prática das ideias acadêmicas para o PRBR (VIEIRA, 2006).

A partir do final da década de 1990, algumas das atividades incentivadas pelo PRBR, notadamente bares e restaurantes, fecharam as portas pela falta de outros usos geradores de demanda, no próprio bairro. Assim, o PRBR foi reavaliado e passou a considerar “oportunidades proporcionadas pela iniciativa conjunta de acadêmicos, gestores públicos e iniciativa privada reunidos em torno da implantação de um parque tecnológico da cidade, dando início ao Projeto do porto Digital (PPD), em 2000, dando início a um novo ciclo de valorização rentista no Bairro do Recife” (LACERDA e FERNANDES, 2015, p. 337).

Ainda nos anos 2000, o MONUMENTA/BID²¹, promoveu obras de restauração de bens tombados e edificações no entorno, a partir de convênio firmado com a prefeitura do Recife naquele ano. Com o financiamento do programa foram realizadas obras de restauro em dois importantes imóveis de propriedade da Santa Casa no pólo Alfândega: (i) Paço Alfândega e (ii) edifício Chanteclair (ZÁRATE e MOREIRA, 2010). Ademais, os programas acima citados, entre outros, contribuíram para a realização de vários projetos de restauro e reforma no Bairro do Recife, no início dos anos 2000.

Os investimentos e planos de revitalização mencionados também refletiram tanto na dinâmica urbana do CHR como na do mercado imobiliário, mesmo que ainda muito centralizado no Bairro do Recife. Cabe registrar que, só recentemente a dinâmica do mercado imobiliário em centros históricos vem sendo objeto de estudos de acadêmicos, o Grupo de Estudos sobre Mercado Imobiliário e Fundiário (Gemfi/UFPE) tem se debruçado sobre tema desde o ano de 2013, sendo Recife uma das cidades objeto de análise.

Segundo Lacerda (2018), para apreender os mecanismos de qualquer mercado é necessário caracterizar os tipos dos bens transacionados e os agentes que nele operam. Sobre o primeiro ponto, destaca-se que os bens transacionados em centros históricos são materialmente diversos quanto à tipologia (sobrados, casas sem recuos, casas de oitão, edifícios horizontais, edifícios verticais, etc), tamanho, material de construção, estado de conservação, estado de preservação e a localização dos imóveis. A autora ainda destaca que:

as diferenciações não são unicamente relativas aos produtos imobiliários disponibilizados no mercado, mas também concernem às diferenciações espaciais, isto é, às diversas localizações existentes em um dado centro histórico. Essas diferenciações revelam-se na qualidade dos espaços públicos, na oferta de infraestruturas e serviços e, também, no grau de concentração de determinadas atividades (LACERDA, 2018, p. 116)

²¹ Primeiro programa de financiamento ao patrimônio cultural com abrangência nacional e continuada (ZÁRATE e MOREIRA, 2010).

No que se refere aos agentes, a aludida autora afirma que além dos vendedores e compradores, locadores e inquilinos atuam no CHR as três esferas de governo: federal, estadual e municipal. Para Lacerda (2018):

A interferência dessas esferas ocorre, notadamente, por meio de políticas públicas de dotação e/ou renovação de infraestruturas, disponibilidade de crédito, renúncia fiscal, cessão de espaços construídos e terrenos, tornando-se agentes decisivos, para viabilizar o retorno do capital aos centros históricos (LACERDA, 2018, p. 116)

Dentre os grupos de agentes identificados, interessa a esta pesquisa especificamente o de proprietários locadores, visto que é nessa categoria de agente que se inserem as irmandades religiosas leigas, donas de um extenso patrimônio no CHR e, em específico, a Santa Casa de Misericórdia do Recife (SCMR).

Assim, para identificar os imóveis que são de propriedade de irmandades religiosas leigas foram utilizadas diferentes fontes de dados, sendo a principal delas o levantamento realizado pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) entre os anos de 2017 e 2018 para o Diagnóstico das ZEPH-08, 09 e 10, no escopo da revisão do Plano de Preservação dos Sítios Históricos do Recife (PPSH/Recife).

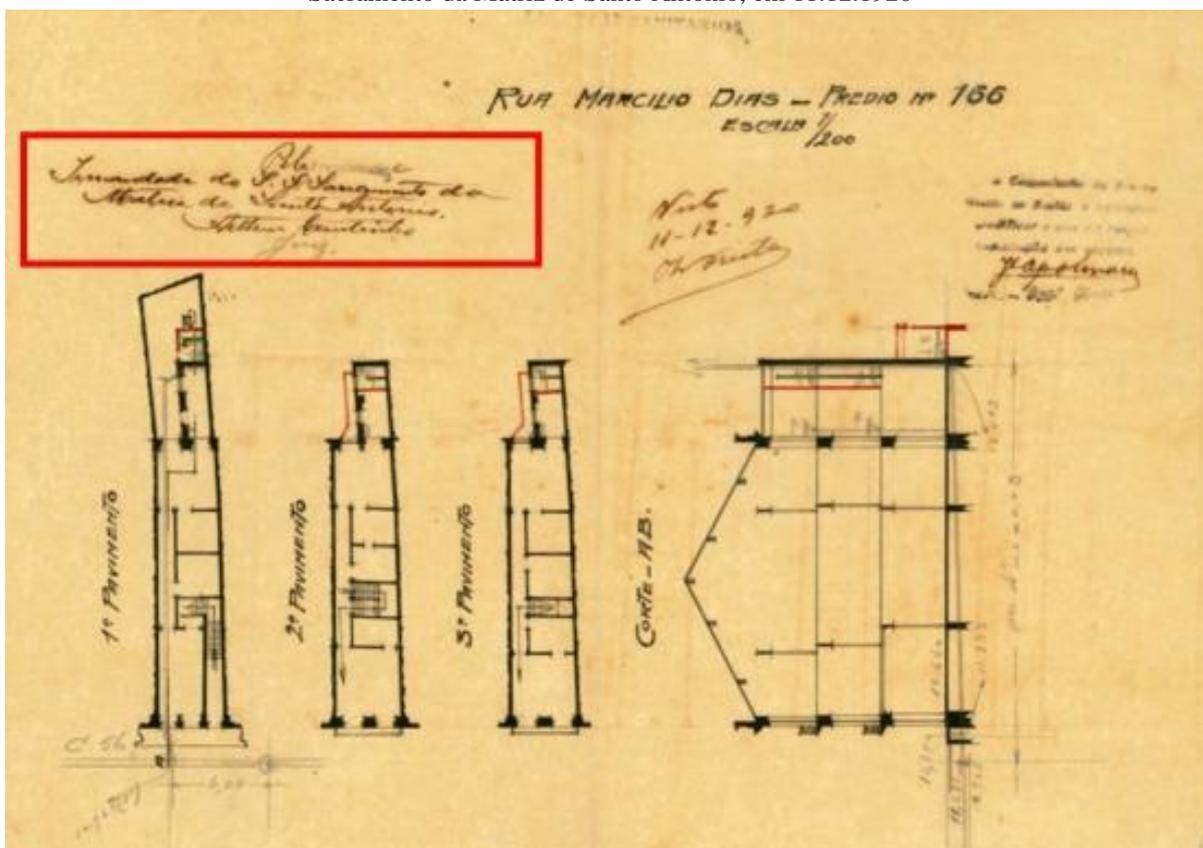
Importa ressaltar que os dados fornecidos pela DPPC não discriminam a propriedade nominal desses imóveis. No entanto, o trabalho de conclusão de curso desta autora já incluía as informações a respeito dos imóveis de propriedade da Santa Casa de Misericórdia. Tais informações foram disponibilizadas pela própria irmandade e pela Âncora Imobiliária, que administrava seus imóveis, em 2017. Ademais, cruzando os dados disponibilizados pela DPPC, referente aos imóveis que são de entidades religiosas, com as informações contidas no Relatório da Ordem Terceira de São Francisco, de 1952, e com os dados de proprietários presentes nas plantas do levantamento sanitário de Saturnino de Brito²², no início do século XX, foi possível identificar o nome dos proprietários de alguns desses imóveis de caráter religioso.

Assim, Para análise das plantas do levantamento de Saturnino de Brito, a metodologia consistiu em (i) organizar uma planilha com os endereços identificados pela DPPC como de propriedade de entidades religiosas; (ii) solicitar ao acervo da Unidade de Licenciamento em Zonas Especiais (ULZE/PCR) as plantas do levantamento de Saturnino de Brito existentes para os 303 imóveis identificados como de entidades religiosas e (iii) comparar o nome do proprietário do imóvel descrito nessas plantas (Figura 22). Dessa forma, foi possível inferir que, se no início do século XX, período do levantamento realizado por Saturnino, o imóvel já pertencia à uma irmandade religiosa leiga e no levantamento realizado pela DPPC, em

²² O acervo de Saturnino de Brito compreende o levantamento realizado pelo engenheiro sanitário, durante o início do século XX, com as plantas dos imóveis existentes na cidade até então.

2017/2018, também estava classificado como sendo de uma entidade religiosa, certamente a entidade religiosa proprietária deste imóvel é a mesma identificada no levantamento do século passado, visto que a venda de imóveis, por essas instituições, não é algo comum e possui diversos entraves para sua realização, como já demonstrado no Capítulo 3 desta dissertação.

Figura 22 - Imóvel nº 166 na Rua Marcílio Dias, atual Rua Direita, de propriedade da Irmandade do S. Sacramento da Matriz de Santo Antônio, em 11.12.1920



Fonte: Unidade de Licenciamento em Zonas Especiais/Prefeitura da Cidade do Recife.

No Relatório da Ordem Terceira de São Francisco, de 1952, estão descritos os endereços de propriedade da Ordem naquele ano (Figura 23), assim foi necessário comparar se tais imóveis estavam classificados como de propriedade de entidades religiosas no levantamento realizado pela DPPC, entre 2017-2018. Posteriormente, foram mapeados considerando-os como de propriedade dos franciscanos. Isso também foi possível por tratar-se de um documento público, disponível a todos que acessem o Arquivo Provincial Franciscano do Recife, localizado na Av. Dantas Barreto, nº 191.

Figura 23 - Quadro de seguros contra fogo dos Imóveis da Ordem Terceira de São Francisco que detalha os endereços dos imóveis no Relatório de 1952

Quadro dos Seguros Contra fogo dos Imóveis da Ordem

PRÉDIOS		Valores Locativos		VALOR DOS SEGUROS		Companhias
Ruas	Nos.	1947	1952	1947	1952	
Ilhã Cintra	25	528,00	6 600,00	5 000,00	20.000,00	Bandeirante
»	26	1.980,00	2.472,00	15 000,00	30.000,00	Idem
»	29	1.892,00	1.740,00	20.000,00	30.000,00	Phœnix
»	37	1 710,00	2 136,00	20.000,00	30.000,00	Idem
Diário de Pernambuco	110	3.690,00	8 400,00	30.000,00	100.000,00	»
»	116	3 690,00	5 520,00	30.000,00	100.000,00	»
Larga do Rosário	266	11.946,00	14.928,00	80.000,00	150.000,00	Bandeirante
Rua Nova	266	15 840,00	26.675,00	150.000,00	300.000,00	Phœnix
»	285	6 600,00	8.240,80	60.000,00	300.000,00	Idem
Rangel	16	2 640,00	3 600,00	20.000,00	50.000,00	Bandeirante
»	102	2 640,00	2.640,00	20.000,00	50.000,00	Phœnix
Livramento	21	5.520,00	7.524,00	60.000,00	80.000,00	Idem
Pátio São Pedro	45	2.160,00	2.700,00	15.000,00	50.000,00	Idem
Águas Verdes	118	1 560,00	2.229,20	15 000,00	30.000,00	Bandeirante
»	122	2.400,00	3.456,00	10.000,00	30.000,00	Idem
»	126	1 920,00	3.000,00	8 000,00	20.000,00	»
»	136	2 041,00	1.200,00	8.000,00	100.000,00	»
»	163	1.980,00	3.600,00	20.000,00	40.000,00	Phœnix
Direita	36	9.240,00	12.378,00	40 000,00	80.000,00	Bandeirante
»	265	4 620,00	6.348,00	50 000,00	80.000,00	Idem
Padre Muniz	176	1.560,00	2.700,00	10.000,00	20.000,00	»
»	202	840,00	1.337,20	8.000,00	50.000,00	»
Nogueira	127	2 131,00	6.000,00	25 000,00	40.000,00	Phœnix
»	129	1.800,00	6 000,00	10 000,00	20.000,00	Idem
»	133	1 440,00	6.000,00	8.000,00	20.000,00	»
Santa Rita	101	1 320,00	1.980,00	10.000,00	15 000,00	»
»	127	—	2.400,00	—	—	»
»	221	1.440,00	2.160,00	8.000,00	8 000,00	Bandeirante
Travessa Livramento	71	990,00	1.555,20	6 000,00	20 000,00	Phœnix
Siqueira Campos	160	—	462.133,20	—	1000 000,00	Idem
Edif. São Francisco	—	—	—	—	—	Bandeirante

Quadro dos Seguros Contra fogo dos Imóveis da Ordem

PRÉDIOS		Valores Locativos		VALOR DOS SEGUROS		Companhias
Ruas	Nos.	1947	1952	1947	1952	
Siqueira Campos	78	1.452,00	1.812,00			
»	86	3.036,00	3 792,00			
»	94	3 036,00	4.234,80			
»	100	3.036,00	4 234,00			
»	108	3.036,00	4 234,00			
»	116	3 036,00	4.231,00			
»	124	3.036,00	4 234,00			
»	132	3 036,00	4 234,00	60.000,00	95.000,00	Phœnix
»	140	10.800,00	10.800,00	100.000,00	105.000,00	Bandeirante
»	206	6.335,00	7 920,00	35.000,00	40.000,00	Phœnix
»	234	3 960,00	4.944,00	—	—	—
»	240	3 860,00	4.944,00	25.000,00	30.000,00	Bandeirante
»	241	4 356,00	5.436,00	25.000,00	50.000,00	Phœnix
»	250	4 356,00	5.436,00	25.000,00	50.000,00	Idem
»	254	4 356,00	5.436,00	25.000,00	50.000,00	»
Av. General Centas Brasileiro	188	5.020,00	6.650,00		50.000,00	
»	192	5.020,00	6.850,00		50.000,00	Bandeirante
»	196	5 020,00	6.832,80		50.000,00	Phœnix
»	200	5 020,00	6.850,00		50.000,00	Bandeirante
»	204	5 020,00	6.832,80		50.000,00	Idem
»	205	6 552,00	8.796,00		60.000,00	Phœnix
»	210	5.020,00	6.832,80		50.000,00	Bandeirante
»	213	6.204,00	8.378,40		60.000,00	Phœnix
»	220	5 020,00	6.264,00		50.000,00	Bandeirante
»	221	6 204,00	8.378,40		60.000,00	Phœnix
»	223	5 020,00	6.264,00		50.000,00	Bandeirante
»	229	6 204,00	8.439,60		60.000,00	Phœnix
»	230	5 020,00	6.832,80		50.000,00	Idem
»	234	5 020,00	6.832,80		50.000,00	»
»	235	6 204,00	8.378,80		60.000,00	Phœnix
»	240	5 020,00	6.832,80		50.000,00	Bandeirante
»	246	5 280,00	6.600,00		80.000,00	Phœnix
»	256	5 280,00	7.260,00		50.000,00	Band. e Phœnix

Fonte: Acervo da Província Franciscana do Recife.

Ainda sobre os imóveis de propriedade dos franciscanos, durante a análise das plantas do levantamento de Saturnino de Brito (do início do século XX), chamou a atenção o nome do

proprietário José Baptista Telles, identificado nas plantas de vários imóveis classificados pelo levantamento da DPPC (2017-2018) como de irmandades religiosas. Investigando os relatórios da Ordem Terceira de São Francisco foi possível identificar a assinatura de J. Baptista Telles em algumas das folhas desse documento, como indicado na Figura 24. Assim, tendo conhecimento que esse nome se refere ao guarda-livros da ordem, ou seja, a um irmão terceiro, é coerente inferir que os imóveis com o nome de J. Baptista Telles nas plantas do Acervo de Saturnino de Brito foram doados, ou já eram à época de propriedade da Ordem Terceira dos Franciscanos.

Figura 24 - Relatório Ordem Terceira de São Francisco na administração de 1903-1904

11. 7

da Cruz na administração de 1903 á 1904

DESPEZA

Porcentagem em cobrança de alugueis.....	138\$980
Conservação de predios.....	316\$650
Consumo d'agua a Companhia do Beberibe..	164\$140
Imposto de decima 1. e 2. semestres de 1903 á 1904.....	456\$320
Idem de limpeza exercicio de 1904.....	102\$480
Annuidades da Recife Draynage 1. e 2. se- mestres de 1903.....	436\$720
Satisfação do legado em 28 de Julho de 1904.....	30\$000
Saldo aos herdeiros em 2 semestres.....	1:404\$111
Idem a favor da Ordem idem idem.....	1:404\$111
Saldo nesta data.....	1:298\$260
	<hr/>
Rs.....	5:751\$772

S. E. & O.

J. BAPTISTA TELLES,
Guarda-livros.

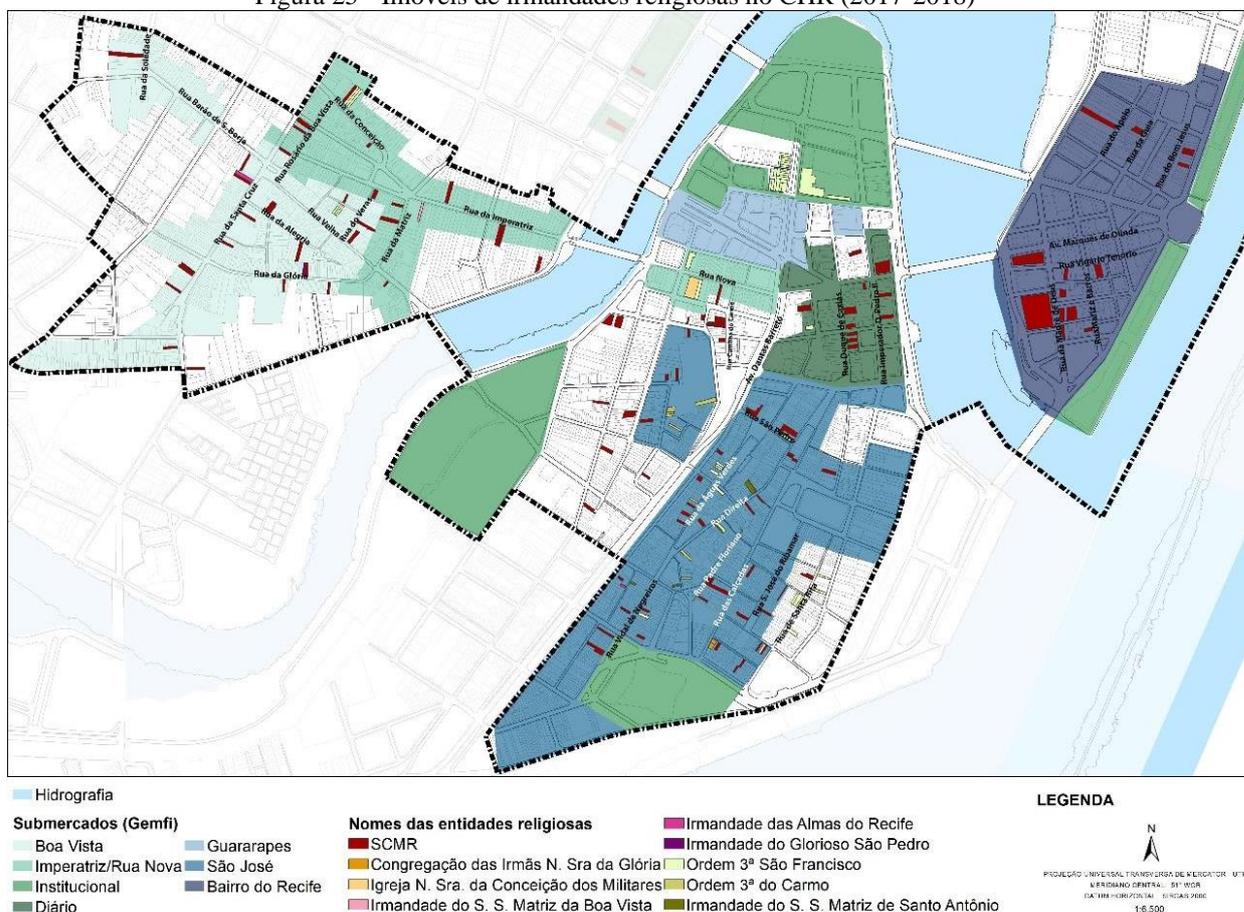
Fonte: Acervo da Ordem Primeira de São Francisco do Recife

Assim, na Figura 25 só estão discriminados aqueles imóveis em que foi possível identificar a propriedade através dos dados disponibilizados pela SCMR, em 2017, os que estavam descritos no Relatório da Ordem Terceira de São Francisco, de 1952, e os que foram

identificados a partir das plantas do levantamento de Saturnino de Brito (início do século XX). Importante ressaltar que, em algumas plantas deste levantamento, o campo referente ao nome do proprietário estava ilegível ou em branco.

O mapa da Figura 25 abaixo revela que a Ordem Terceira de S. Francisco, possui um patrimônio significativo no CHR, principalmente na parte mais ao norte de Santo Antônio, próximo ao conjunto franciscano. Ora, isso não é surpresa, como visto nos capítulos 2 e 3, a SCMR e a Ordem Terceira de S. Francisco eram as irmandades religiosas leigas de maior prestígio e riquezas dentre as irmandades aqui instaladas.

Figura 25 - Imóveis de irmandades religiosas no CHR (2017-2018)



Fonte: DPPC; Acervo da Província Franciscana do Recife; Acervo de Saturnino de Brito (ULZE/PCR) e Primavera, L., 2017. Elaboração: Lindoelly Duarte.

A discriminação nominal da propriedade de entidades religiosas revelou-se importante por demonstrar que estas instituições são proprietárias de imóveis no CHR, à exceção do Bairro do Recife. Apenas a Santa Casa de Misericórdia possui imóveis nesse bairro, que não sejam igrejas. Esse fator a diferencia das demais irmandades, pois coloca a SCMR em uma posição privilegiada de atuar como agente imobiliário rentista, em todos os bairros do CHR. Essa característica pode estar relacionada à Reforma do Porto do Bairro do Recife no início do século XX, como se verá mais adiante.

Isso porque, por meio do documento da Décima Urbana (1905-1906), no Bairro do Recife, foi possível verificar a existência de imóveis de propriedade de outras irmandades religiosas leigas, antes da Reforma do Porto. Sobre a análise documental da Décima Urbana, Bueno (2018) relata que “trata-se de uma documentação manuscrita, espécie de listagem dos imóveis, rua a rua, lote a lote, portanto contendo uma dimensão visual e material escondida, velada, pouco perceptível ao leitor menos avisado” (BUENO, ARRAES, *et al.*, 2018, p. 8). Assim, a partir dessa importante documentação foi possível extrair dados da propriedade imobiliária naquele período no Bairro do Recife.

Entre 1905-1906, foram inventariados 1.321 imóveis para fins de tributação da Décima. Destes, 11,81% eram de propriedade das irmandades religiosas leigas e os 88,19% dos imóveis restantes, estavam nas mãos de civis, empresas públicas e privadas. Sendo a Santa Casa de Misericórdia proprietária de 68,59% (107 imóveis) dos 156 imóveis das irmandades. Se considerarmos apenas a SCMR, tem-se que esta instituição sozinha era proprietária de 8,09% do total de imóveis no Bairro do Recife, antes da Reforma Urbana.

Atualmente, esta irmandade possui 25 imóveis neste bairro, o que representa 6,60% do total (379), um decréscimo significativo e que também está associado às reformas do início do século XX, visto que lotes pequenos e imóveis estreitos deram lugar a imponentes edificações que, muitas vezes, ocupam uma quadra inteira. Ainda assim, a SCMR conseguiu manter-se como proprietárias de imóveis nesse bairro, enquanto outras 10 irmandades religiosas leigas, provavelmente, tiveram sua propriedade desapropriada e indenizada, como discutido no capítulo 3 desta dissertação, e não tiveram condições de retornar ao Bairro do Recife, como proprietárias de imóveis, após a Reforma do Porto considerando a alta valorização que os terrenos e imóveis tiveram naquele período pós-reforma (LUBAMBO, 1991).

Ainda sobre o levantamento da Décima Urbana, a concentração imobiliária é outra informação relevante que pode ser analisada. Foram arrolados 501 proprietários de imóveis no Bairro do Recife, entre 1905-1906. Destes, apenas 2,79% (14) detinha cerca de 28,61% (378 imóveis) dos 1321 imóveis inventariados, configurando uma concentração imobiliária nas mãos de poucos. Ainda se tem que 39,72% (199) dos proprietários possuíam entre 2 e 9 imóveis e os 57,58% (288) dos proprietários restantes detinham propriedade de apenas 1 imóvel.

Importante considerar também a média de imóveis por proprietário nesse período, que pode ser calculada pela divisão do total de imóveis pela quantidade de proprietários. Verifica-se, naqueles anos, uma média de 2,64 imóveis por proprietário no Bairro do Recife. Considerando que a SCMR sozinha possuía 107 imóveis, a quantidade de imóveis da irmandade era mais de 40 vezes superior à média de imóveis por proprietário, naquele momento.

Os dados apresentados pela DPPC, nos Diagnósticos das ZEPH-10 (2020), ZEPH-08(2021) e ZEPH-09 (no prelo), também demonstram a média atual da concentração imobiliária nas ZEPH do centro aqui analisadas. No Bairro do Recife, foram identificados 379 lotes²³ e 325 proprietários o que configura uma média de 1,17 lotes por proprietário, bastante inferior à identificada no início do século XX. Apesar disso, a média identificada na ZEPH-09 é bastante superior às médias das ZEPH-08 e ZEPH-10, como será demonstrado a seguir, o que nos revela que a concentração imobiliária no Bairro do Recife é uma característica presente desde o início do século XX, mas de lá para cá essa propriedade fragmentou-se.

Atualmente, considerando os 25 imóveis de propriedade da SCMR, no Bairro do Recife, a quantidade de imóveis dessa irmandade é mais de 25 vezes superior à média de lotes por proprietário no bairro. Esse dado reforça o decréscimo²⁴ do patrimônio da irmandade no bairro, provavelmente, relacionada à reforma urbana do bairro entre 1910-1913.

Ainda sobre a concentração imobiliária, verifica-se que na ZEPH-08 (Boa Vista) foram identificados, no levantamento da DPPC (2017-2018), 1336 lotes e 2436 proprietários caracterizando uma média de 0,55 lotes por proprietário, ou seja, uma média muito baixa, em comparação com a ZEPH-09 (Bairro do Recife). Na ZEPH-08, a SCMR sozinha possui 35 imóveis e, portanto, uma quantidade de imóveis mais de 63 vezes superior à média de lotes por proprietário identificada nesta área.

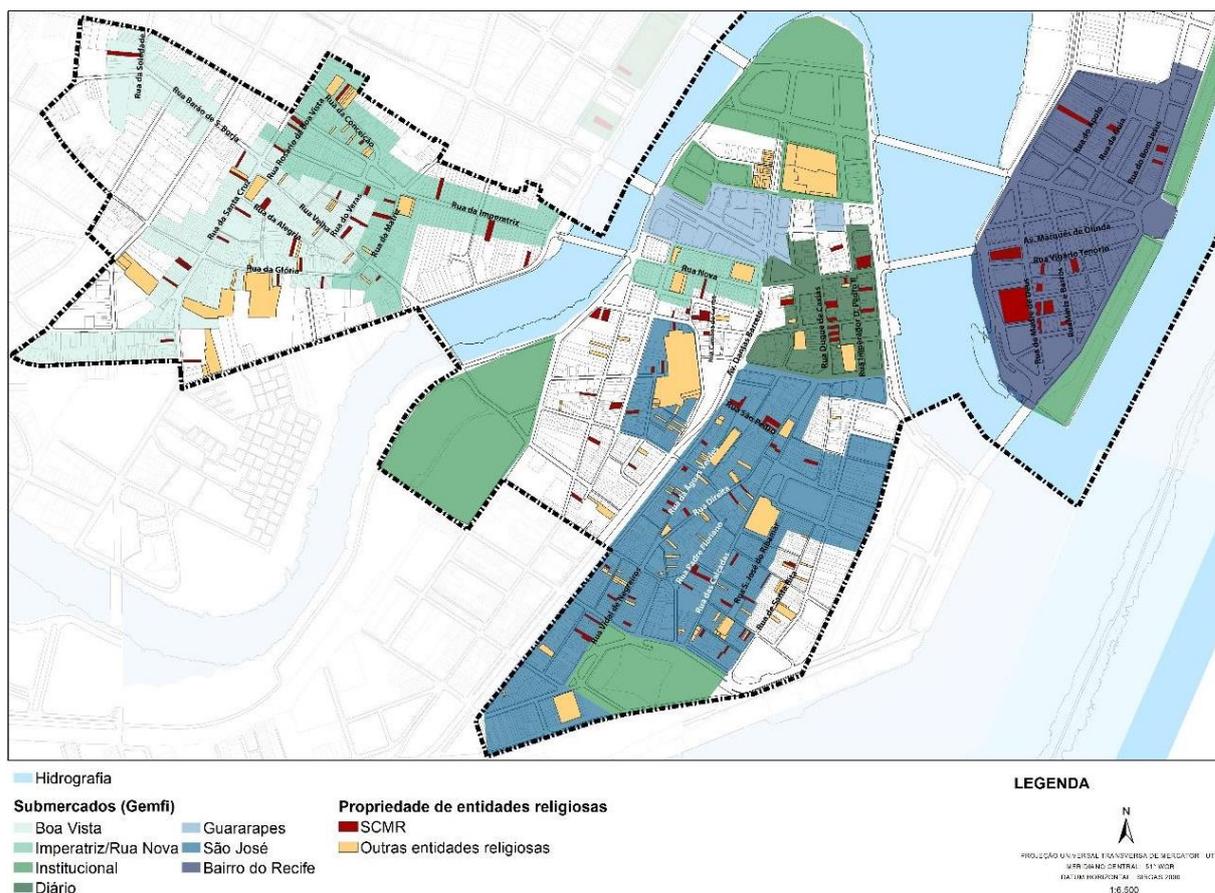
Na ZEPH-10, foram identificados 2290 lotes e 2910 proprietários, o que confere uma média de 0,79 lotes por proprietário. Nesta ZEPH, a SCMR possui 83 imóveis, quantidade mais de 105 vezes superior à média de lotes por proprietário identificada em toda a ZEPH-10. Esses dados confirmam a relevância da Santa Casa como proprietária em todas as ZEPH analisadas, além de revelarem como a concentração imobiliária no CHR é mais expressiva na ZEPH-09, em comparação com as demais ZEPH analisadas.

Cabe destacar ainda que, do total de 303 imóveis identificados nas 3 ZEPH como de propriedade de entidades religiosas, 47,19% (143) são de propriedade da Santa Casa de Misericórdia, ou seja, sozinha esta instituição detém quase que a metade dos imóveis de entidades religiosas no CHR, como demonstra a Figura 26, abaixo.

Figura 26 - Imóveis da SCMR x Imóveis de outras entidades religiosas (2017-2018)

²³ Cabe ressaltar a diferença entre lotes e imóveis. No mencionado diagnóstico foram identificados 379 lotes existentes oficialmente no ESIG e foram identificados 405 imóveis in loco nas vistorias realizadas. É importante considerar essa diferenciação, pois apenas foi possível verificar a propriedade dos 379 lotes existentes no ESIG à época do levantamento.

²⁴ Cabe destacar a impossibilidade, considerando o tempo de realização desta dissertação, de calcular o decréscimo do patrimônio da irmandade em m² construídos.



Fonte: DPPC e PRIMAVERA, L. 2017. Elaboração: Lindoelly Duarte.

O levantamento realizado pela DPPC ainda permite-nos analisar a relevância do patrimônio das irmandades religiosas leigas em relação a outros grandes proprietários de imóveis do CHR. Não é surpresa que, em todas as 3 ZEPH analisadas, as entidades religiosas aparecem como um grupo de proprietários relevante, apesar de heterogêneo entre si.

Na ZEPH-08 (Boa Vista), observa-se que 72 imóveis são de propriedade de instituições religiosas. Considerando que o total de imóveis nesse zoneamento é de 1.396, as entidades religiosas são proprietárias de 5,16% dos imóveis dessa ZEPH, número expressivo se considerarmos que juntos o Governo do Estado de Pernambuco e a Prefeitura do Recife detém apenas 2,79% do total de imóveis na mesma área (DPPC, 2020).

Examinando a propriedade em termos de área construída (m²), tem-se que a ZEPH-08 possui com um total de 584.672,49m² e destes, 5,34% pertencem às entidades religiosas. É importante ressaltar que o Governo do Estado possui o mesmo percentual de área construída que as entidades religiosas, mesmo dispondo de apenas 29 imóveis, enquanto o grupo religioso detém, como registrado, 72 imóveis nessa ZEPH (DPPC, 2020). Isso revela que a tipologia predominante dos imóveis de propriedade das entidades religiosas nessa área é, em sua maioria, de casas sem recuos, sobrados, entre outras que possuem menor área construída. Isso está também associado à forma como esse patrimônio foi formado, visto que os imóveis dessas

entidades religiosas eram as casas, os bens dos fieis doadores das obras caritativas dessas instituições.

Já na ZEPH – 09 (Bairro do Recife), 27 imóveis são de entidades religiosas, considerando as duas Igrejas existentes no bairro (Igreja da Madre Deus e Igreja de Nossa Senhora do Pilar), o que representa 6,91% do total de imóveis no Bairro do Recife (379 lotes). Diferentemente do que foi verificado para o bairro da Boa Vista, na ZEPH-09 as entidades religiosas não representam o grupo de proprietários mais representativo, visto que 13,83% dos imóveis ali localizados são de propriedade de órgãos públicos do governo federal, estadual e municipal. Considerando a propriedade em m² tem-se que a ZEPH-09 possui um total de 513.357,25 m² e, portanto, os imóveis de entidades religiosas representam 5,29% do total da área construída no bairro, quantitativo similar ao verificado na ZEPH-08, apesar de nesta última ZEPH a quantidade de imóveis de entidades religiosas ser muito superior do que na ZEPH-09. Isso ocorre porque, no Bairro do Recife a SCMR é proprietária de um relevante equipamento: o Paço Alfândega, que sozinho possui mais de 13.000 m².

Em termos de área construída na ZEPH-09, é preciso acrescentar uma comparação relevante. Segundo Marques (2020), o Núcleo de Gestão do Porto Digital (NGPD) administra uma área de 18.065,93 m² distribuídos em 9 imóveis no Bairro do Recife. Ora, este é o agente de maior exponência no território do Bairro do Recife. No entanto, possui uma área em m² inferior à área construída total de propriedade da SCMR, que corresponde a 26.085,99 m². Essa comparação revela que, em termos de propriedade, esses são dois importantes agentes no mercado imobiliário e na dinâmica espacial do Bairro do Recife. No entanto, a propriedade de uma maior quantidade de área construída, no Bairro do Recife, não significa uma maior atividade, ou até mesmo geração de renda entre esses dois agentes, como será melhor exemplificado no próximo tópico deste capítulo.

Por fim, nas ZEPH – 10 (Santo Antônio e São José) e ZEPH – 14 (Casa da Cultural e Estação Central do Recife)²⁵, 204 imóveis pertencem às entidades religiosas representando 8,54% do total de imóveis nessa área (2.389 imóveis), sendo este o grupo de proprietários mais significativo nessa ZEPH, assim como na ZEPH-08 (Boa Vista). Em termos de m² construídos, a ZEPH-10 possui um total de 975.030,08 m². Destes, 8,54% (83.280,07m²) são de propriedade de entidades religiosas (DPPC,2020). Nota-se, portanto, que é na ZEPH-10 onde a propriedade de entidades religiosas é mais representativa, em comparação com a ZEPH-08 (Boa Vista) e

²⁵ Importa salientar que nas próximas análises dos dados das Tabelas por submercado, os imóveis da SCMR inseridos na ZEPH-14 não estão sendo considerados, uma vez que o SPR dessa ZEPH corresponde apenas à Casa da Cultura e à Estação Central do Recife e essas Tabelas referem-se apenas aos imóveis localizados em SPR.

ZEPH-09 (Bairro do Recife), tanto em m² construídos quanto na quantidade de imóveis. Tal situação pode estar relacionada a dois fatores: (i) a reocupação portuguesa após a expulsão dos holandeses que intensificou a construção de igrejas e, conseqüentemente, a instalação de irmandades religiosas leigas nos bairros do Santo Antônio e São José, como discutido no capítulo 2 desta dissertação; (ii) a reforma urbana do Bairro do Recife que deslocou muitos proprietários ali existentes, dentre eles irmandades religiosas leigas, que possuíam imóveis no Bairro do Recife, mas devido à alta valorização dos preços dos terrenos não puderam arcar com a aquisição de patrimônio nesse bairro, mesmo com a indenização recebida pelas desapropriações, como discutido anteriormente neste capítulo e no capítulo 3 desta dissertação.

Ainda considerando a análise da propriedade na ZEPH-10 (Santo Antônio e São José) tem-se que as entidades religiosas são o grupo de proprietários mais representativo nessa área, apesar de heterogêneo, superando em muito a propriedade de imóveis por parte do poder público, que se somando os imóveis do Governo do Estado e da Prefeitura do Recife atinge apenas 2,34% do total de imóveis existente na ZEPH. E, se considerarmos a propriedade de m² construídos, as entidades religiosas, se mantêm como grupo de maior relevância na ZEPH-10, possuindo 8,54% da área total construída, enquanto a área construída de propriedade pública corresponde a 6,64% do total dessa ZEPH.

A Tabela 4 resume a quantidade de m² construídos por proprietário significativo²⁶ em cada ZEPH. Nota-se, na ZEPH-09 (Bairro do Recife), a alta concentração de área construída nas mãos de órgãos públicos (220.583,13m²). Além disso, é nessa ZEPH que a SCMR possui maior percentual de área construída (5,08%), superando até mesmo o NGPD (3,52%). Nas demais ZEPH, a SCMR possui menor percentual de área construída, mas detém relevante quantidade de imóveis, como demonstrado anteriormente.

Tabela 4 - Quantidade de m² construídos por proprietário significativo, por ZEPH

Localização	Quantidade de m ² por proprietários significativo								TOTAL (m ²)	
	Entidades Religiosas		SCMR		Poder Público		NGPD			
	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%
ZEPH-06	31.251,14	5,35	7.103,82	1,22	42.608,35	7,29	-	-	584.672,49	100
ZEPH-09	27.165,32	5,29	26.085,99	5,08	220.583,13	42,97	18.065,98	3,52	513.357,25	100
ZEPH-10	83.280,67	8,54	20.202,93	2,07	64.755,35	6,64	-	-	975.030,08	100

Fonte: ESIG e DPPC. Elaboração própria.

Assim, os dados explanados até aqui revelaram a relevância dessa instituição enquanto proprietária imobiliária, no cotejo com outros agentes presentes no CHR. Por isso, nos

²⁶ Foram considerados como proprietários significativos para esta Tabela aqueles com maior relevância na atuação do território do CHR, como as irmandades religiosas leigas, o poder público e o Núcleo de Gestão do Porto Digital (NGPD). Outros proprietários, pessoa física e pessoa jurídica, também foram identificados como relevantes por possuírem mais de 5 imóveis, mas não foram considerados na análise desta Tabela.

debruçaremos sobre a atuação dessa irmandade como agente no mercado imobiliário do CHR e os rebatimentos de suas estratégias mercadológicas no território, nos tópicos seguintes deste capítulo.

5.1.1 Caracterização do patrimônio imobiliário da SCMR no CHR

Após a compreensão da relevância do patrimônio da irmandade no centro histórico do Recife, cabe agora caracterizar tais imóveis quanto à tipologia, o uso e a ociosidade, o estado de conservação e preservação desses imóveis em comparação com os demais existentes no CHR. Para tanto, foram utilizados os dados produzidos pela DPPC para os diagnósticos das ZEPH elaborados no âmbito da revisão do PPSH/Recife.

A Tabela 5 mostra que quase a totalidade dos imóveis da SCMR (83,22%) estão localizados nos Setores de Preservação Rigorosa (SPR) e no Setor de Intervenção Controlada (SIC), no caso do Bairro do Recife. Dessa forma, entende-se que a maioria dos imóveis dessa instituição estão sob regras de preservação do patrimônio mais rígidas, com objetivo de manter as características, tipológicas e estilísticas do estoque imobiliário neles situados.

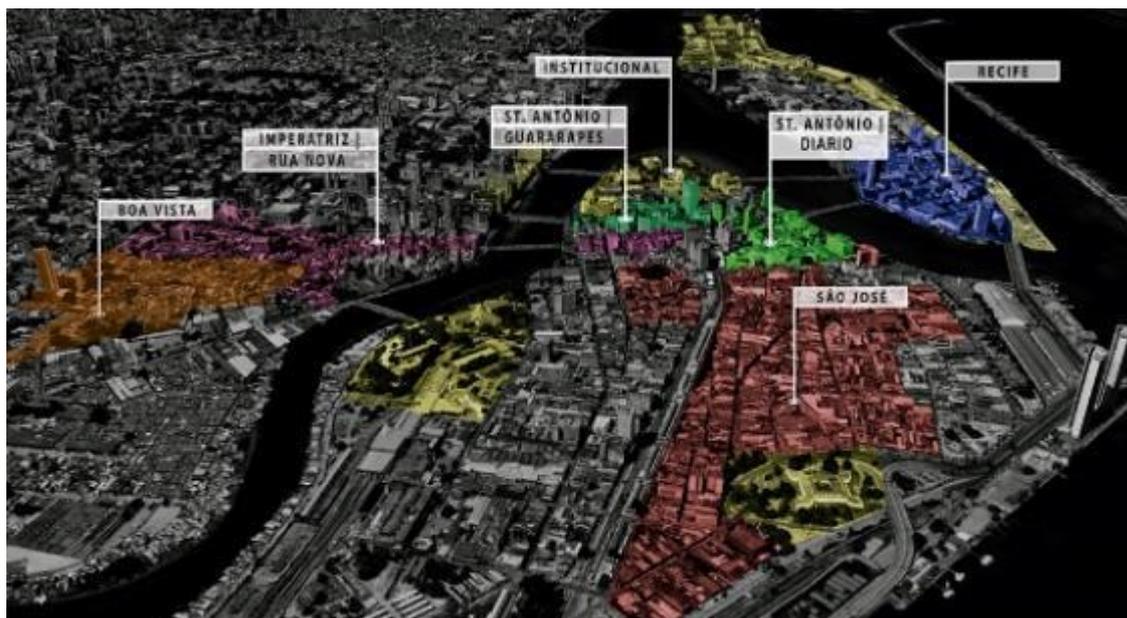
Tabela 5 - Localização dos imóveis da SCMR por Setor de Preservação Rigorosa e Ambiental das ZEPH-08,09, 10 e 14 do CHR (2017)

LOCALIZAÇÃO	Setor de Preservação dos imóveis da SCMR				TOTAL	
	SPR/SIC		SPA		Abs.	%
	Abs.	%	Abs.	%		
ZEPH-08	33	94,29	2	5,71	35	100
ZEPH-09	25	100,00	0	0,00	25	100
ZEPH-10	61	77,22	18	22,78	79	100
ZEPH-14	0	0,00	4	100,00	4	100
TOTAL	119	83,22	24	16,78	143	100

Fonte: Primavera, 2017. Elaboração própria.

Importa esclarecer que a análise daqui em diante será realizada segundo os submercados, identificados por Lacerda e Abramo (2020), visto que esses autores analisam o CHR sob a ótica do funcionamento do mercado imobiliário. De acordo com eles existe uma relação estreita entre padrão de ocupação e uso. Isso permitiu que os autores identificassem 6 submercados assim nomeados: Bairro do Recife; Santo Antônio Guararapes; Santo Antônio-Diário; São José; Imperatriz-Rua Nova e Boa Vista, como mostra a Figura 27. Ainda segundo os autores, a área classificada como institucional foi descartada da análise, em virtude da ampla presença de órgãos públicos.

Figura 27 - Submercados imobiliários no CHR



Fonte: Gemfi/UFPE, 2020.

Na ausência de uma delimitação institucional de centro histórico no Recife (CHR), a definição desses submercados considerou que ele é formado pelos Setores de Preservação Rigorosa (SPR) das ZEPH. Os Setores de Preservação Ambiental (SPA) são uma espécie de transição entre os SPR, onde as normativas preservacionistas são mais rígidas, e os demais zoneamentos da cidade. Nesse sentido, como disposto por Lacerda e Abramo (2020), os imóveis nos SPA podem ser descaracterizados ou substituídos e, por isso, não foram contemplados na análise dos submercados.

O submercado do Bairro do Recife é caracterizado por sobrados e edificações ecléticas, de até 4 pavimentos, com espaços públicos, infraestrutura e serviços urbanos de boa qualidade. Santo Antônio - Guararapes conta com prédios entre 6 e 12 pavimentos, com galerias no térreo. A partir dos anos 2000, diversas instituições de ensino superior privadas instalaram-se nessa área, incentivadas por políticas públicas nacionais como o Fundo de Financiamento Estudantil (Fies) e o Programa Universidade Para Todos (ProUni). Foram atraídas para esse submercado devido às características edilícias e localização central, potencializada pela construção de uma estação de BRT (*Bus Rapid Transit*), única intervenção de grande relevância na área nos últimos 30 anos (LACERDA e ABRAMO, 2020).

Os referidos autores chamam a atenção, no caso do submercado Santo Antônio-Diário, às suas características edilícias, semelhantes à parte sul da ilha do Bairro do Recife, bem como da predominância do uso comercial. Acrescentam que, em Santo Antônio -Guararapes, não ocorreram intervenções relevantes nos últimos 30 anos, além da construção de estação de BRT nas proximidades desse submercado.

Em São José, o padrão de ocupação difere dos anteriormente apresentados, ali os lotes são muito pequenos e pequenos, estreitos e alongados, com edificações que chegam até 4 pavimentos. A atividade comercial é predominante e caracteriza a área como vuco-vuco com acesso favorecido pela proximidade com a Estação Central do Recife (metrô) e com o Terminal Cais de Santa Rita (ônibus) (LACERDA e ABRAMO, 2020). Os espaços públicos não são de boa qualidade, comparado com os existentes nos submercados do Bairro do Recife e Santo Antônio-Diário, as calçadas são estreitas, e até mesmo inexistentes, ocupadas por comércio informal e produtos das lojas dispostas ao longo da via. Os referidos autores destacam ainda que esse submercado não é contemplado por normativas de redução fiscal e não foi objeto de projetos de requalificação expressivos, nos últimos trinta anos.

Quanto ao submercado Imperatriz-Rua Nova, o uso comercial também é predominante, localizado em sobrados de 3 a 4 pavimentos. A Boa Vista, único submercado com expressividade do uso residencial, verifica-se um padrão de lotes pequenos e alongados com até 2 pavimentos. Lacerda e Abramo (2020) ressaltam que, assim como em São José, esses dois submercados não conheceram projetos de requalificação de destaque.

Apesar da relevante quantidade de imóveis de propriedade da SCMR nesses submercados do CHR, não se verifica uma diversidade tipológica entre eles. Em sua maioria, são casas sem recuos, sobrados, edifícios horizontais sem pódio e sem recuos, entre outros. No Anexo A desta dissertação estão descritas as definições de cada tipo de acordo com o levantamento realizado pela DPPC. A análise da Tabela 6 revela que a tipologia de sobrados é mais representativa no submercado Santo Antonio-Diário (86,67%), área historicamente ocupada por essa tipologia, o que demonstra um certo grau de manutenção das características edilícias dos imóveis da SCMR nesse submercado.

Tabela 6 - Imóveis da SCMR por tipologia e submercado no CHR (2017- 2018)

SUBMERCADOS	Tipologia dos imóveis da Santa Casa de Misericórdia do Recife (2017-2018)													
	Casa sem Recuos		Sobrado		Edif. Horizontal sem pódio e sem recuos		Casa de Oitão		Edif. Vertical de 5 a 10 pav. sem pódio e sem recuos		Outros		TOTAL	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Bairro do Recife	0	0	4	16	20	80	0	0,00	0	0,00	1	4,00	25	100
Santo Antônio-Diário	0	0	13	86,67	2	13,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00	15	100
Santo Antônio-Guararapes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
São José	14	31,11	9	20,00	22	48,89	0	0,00	0	0,00	0	0,00	45	100
Imperatriz-Rua Nova	8	61,54	4	30,77	1	7,69	0	0,00	0	0,00	0	0,00	13	100
Boa Vista	16	84,21	2	10,53	0	0,00	1	5,26	0	0	0	0	19	100
Institucional	0	0,00	1	50,00	0	0,00	0	0,00	1	50,00	0	0	2	100
SPA	10	41,67	5	20,83	9	37,50	0	0,00	0	0,00	0	0	24	100
TOTAL	48	33,57	38	26,57	54	37,76	1	0,70	1	0,70	1	0,70	143	100

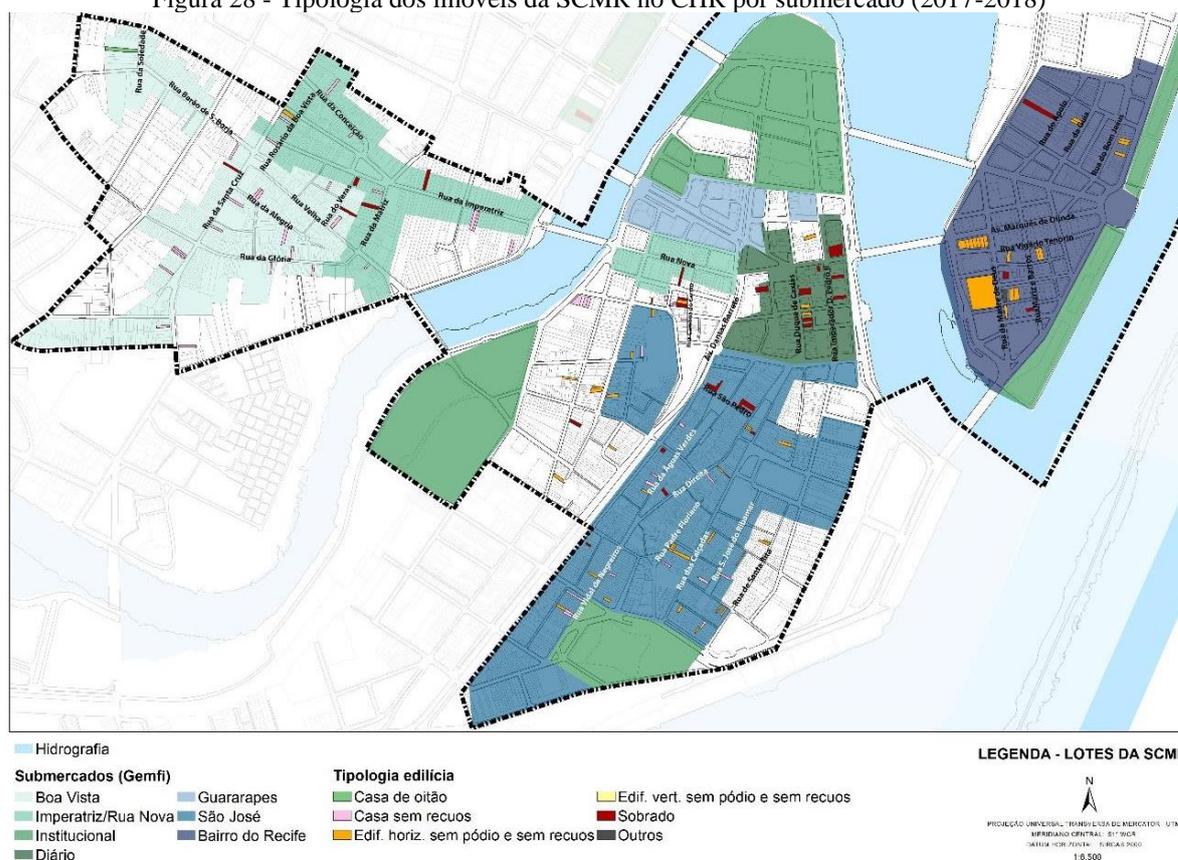
Fonte: DPPC e Primavera, L., 2017. Elaboração própria.

A predominância de edifícios horizontais sem pódio e sem recuos no submercado de São José (48,89% dos imóveis desse submercado), indica a transformação das características tipológicas dessa área, visto que ali predominavam casas térreas sem recuos e também sobrados, sendo os edifícios horizontais sem pódio e sem recuos o resultado de acréscimos de pavimento e alterações nas cobertas desses imóveis da SCMR.

O submercado da Boa Vista também se apresenta, no que se refere às características tipológicas, com alto grau de manutenção das tipologias predominantes nessa área, os sobrados e as casas térreas sem recuos. No submercado do Bairro do Recife, os imóveis da SCMR mantêm o padrão construtivo adotado na Reforma do Porto, no início do século XX: imponentes edifícios horizontais sem pódio e sem recuos de estilo eclético.

A Figura 28 espacializa as tipologias dos imóveis da SCMR por submercado. Nota-se, a predominância dos sobrados no submercado Santo Antônio-Diário, área historicamente ocupada por essa tipologia. No submercado do Bairro do Recife, apenas na Rua Mariz e Barros, Rua do Apolo e Rua da Moeda foram identificados imóveis com tipologia de sobrado. No submercado Boa Vista, se destaca a tipologia de casas térreas, comumente atrelada ao uso residencial, predominante nessa área.

Figura 28 - Tipologia dos imóveis da SCMR no CHR por submercado (2017-2018)



Fonte: DPPC (2017-2018), Primavera L., 2017.

Outro aspecto importante para caracterização dos imóveis da SCMR refere-se aos usos neles abrigados. Os dados apresentados na Tabela 7 correspondem ao levantamento realizado pela DPPC, entre 2017-2018. Destaque-se que esses usos se referem a uma síntese do que era predominante em todos os pavimentos da edificação. Assim, nota-se uma clara espacialização de alguns usos como o residencial, identificado apenas nos submercados de São José e da Boa Vista, sendo mais representativo neste último, com 42,11% do total. Também chama atenção o uso de armazenagem, identificado apenas no submercado de São José, onde a demanda por depósitos, que dão suporte às lojas ali instaladas, é uma característica da área.

Tabela 7 - Usos dos imóveis da SCMR por submercado no CHR (2017-2018)

SUBMERCADOS	Usos dos imóveis da SCMR														TOTAL				
	Comercial		Sem uso		Serviços		Residencial		Misto		Armazena- gem		Religioso				Outros		
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Bairro do Recife	-	-	17	68,00	5	20,00	-	-	-	-	-	-	-	-	3	12,00	25	100	
Santo Antônio-Diário	10	66,67	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	2	13,33	-	-	15	100
Santo Antônio-Guararapes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
São José	29	64,44	5	11,11	5	11,11	2	4,44	-	-	4	8,89	-	-	-	-	-	45	100
Imperatriz- Rua Nova	9	69,23	1	7,69	1	7,69	-	-	1	7,69	-	-	-	-	1	7,69	-	13	100
Boa Vista	2	10,53	3	15,79	1	5,263	8	42,11	4	21,05	-	-	1	5,26	-	-	-	19	100
TOTAL	50	42,74	26	22,22	15	12,82	10	8,55	5	4,27	4	3,42	3	2,56	4	3,42	117	100	

Fonte: DPPC e Primavera, L., 2017. Elaboração própria

Ainda cabe ressaltar que o uso comercial é predominante nos submercados Santo Antônio-Diário, São José e Imperatriz-Rua Nova, representando mais de 60% dos imóveis em cada um desses submercados. No cotejo dos dados de usos analisados acima com a entrevista realizada com o Diretor de Patrimônio e Administrativo da Santa Casa, em junho de 2020, observa-se que estão em consonância com o que o entrevistado informou ao afirmar que, para a SCMR, existe um tipo de uso ideal: o comercial. Não sem razão, esse é o uso mais representativo entre os imóveis da SCMR no CHR com 42,74%. Segundo ele, devido às seguintes vantagens desse uso: “facilidade de locação, menor custo com manutenção, menor inadimplência e valor de mercado com maior valorização”.

Ainda sobre o uso comercial o gestor da irmandade reconhece as desvantagens desse uso relacionadas aos

contratos que, geralmente, são por tempos menores por conta até do próprio inquilino, às vezes ele tá montando um negócio então ele não sabe a durabilidade do negócio dele, então ele faz um contrato por um ano, dois, no máximo 3, podendo ser renovado se o negócio der certo. Outra desvantagem: uma troca alta de inquilinos por conta disso, **uma troca alta também pode gerar maior manutenção.** (Entrevista com o Diretor de Patrimônio e Administrativo da Santa Casa de Misericórdia do Recife, em junho de 2021, grifos nossos)

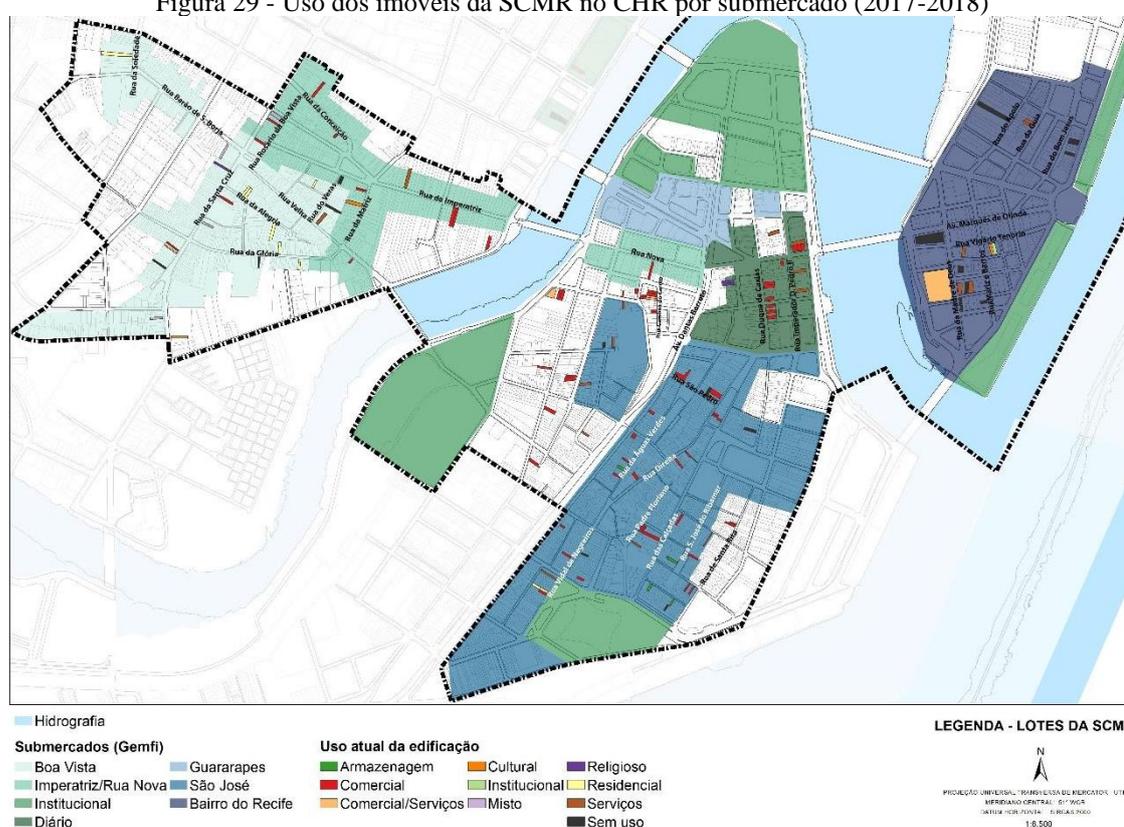
Apesar das desvantagens elencadas, a irmandade permanece direcionando seus imóveis para este uso, o que deve estar relacionado à rentabilidade dos imóveis de uso comercial, em detrimento de outros usos, tornando esse uso mais atrativo apesar da necessidade de “maior manutenção”. No tópico seguinte deste capítulo, serão analisados os preços de acordo com o uso, para verificar essa situação.

Ainda analisando os dados da Tabela 7, é alarmante a situação de desocupação dos imóveis da SCMR no Bairro do Recife. Ali, 68% estão sem uso. Apenas 20% corresponde ao uso de serviços. Ademais, considerando os dados do Diagnóstico da ZEPH-09 (Bairro do Recife), realizado pela DPPC (2022, no prelo), tem-se que 98 imóveis localizados no Setor de Intervenção Controlada (SIC) – setor onde estão inseridos todos os imóveis da SCMR nesse bairro – estão totalmente sem uso. Destes, 17 pertencem à Santa Casa. Isso significa que 17,35%

das edificações totalmente ociosas no SIC são de um único proprietário: a SCMR, o que expõe ainda mais a relevância dessa instituição na dinâmica espacial dessa área.

A Figura 29 espacializa os dados sobre os usos sínteses da Tabela 7. Verifica-se a concentração de imóveis sem uso no submercado do Bairro do Recife, principalmente na Rua do Bom Jesus, Rua da Moeda e Av. Marquês de Olinda. A espacialização dos usos também permite-nos verificar que o uso de armazenagem do submercado São José está localizado nas ruas mais ao sul do bairro homônimo, na Rua São José do Ribamar, Rua das Águas Verdes e na Rua dos Pescadores. No submercado Boa Vista o uso residencial, nos imóveis da SCMR, está localizado na Rua da Alegria, Rua da Glória, Rua da Soledade e Rua Padre João Ribeiro.

Figura 29 - Uso dos imóveis da SCMR no CHR por submercado (2017-2018)



Fonte: DPPC (2017-2018), Primavera L., 2017.

Por fim, se considerarmos o total dos imóveis da SCMR no CHR, tem-se que os imóveis sem uso correspondem à segunda categoria mais representativa com 22,22%, atrás apenas do uso comercial. Importa ressaltar que esse percentual trata apenas das edificações totalmente ociosas, sem considerar os imóveis que possuem uso em apenas alguns pavimentos.

Assim, se analisarmos a quantidade de m² construídos sem uso nos imóveis da SCMR, tem-se o que mostra a Tabela 8. O submercado com maior ociosidade em m² construído é o Bairro do Recife (38,93%), como esperado dada a expressiva quantidade de imóveis totalmente sem uso. O submercado de São José tem o segundo menor percentual de m² construídos ociosos

com 15,99% o que indica um alto grau de aproveitamento da área seja para uso comercial ou para armazenagem. No entanto, este último uso pode ser considerado como uma subutilização do imóvel que não está sendo aproveitado com um uso ativo.

Tabela 8 - Quantidade de m² construídos sem uso de propriedade da SCMR por submercado (2017-2018)

SUBMERCADOS	Quantidade de m ² sem uso dos imóveis da SCMR		TOTAL (M ²)	
	Abs.	%	Abs.	%
Bairro do Recife	10.154,88	38,93	26.085,99	100
Santo Antônio-Diário	2.080,42	27,29	7.623,58	100
Santo Antônio-Guararapes	-	-	-	-
São José	1.178,84	15,99	7.373,11	100
Imperatriz- Rua Nova	986,34	28,73	3.432,63	100
Boa Vista	392,6	15,06	2.607,19	100
TOTAL	14.793,08	31,39	47.122,50	100

Fonte: Primavera, 2017 e ESIG. Elaboração própria.

Na Tabela 7, anteriormente apresentada, não se verificou imóvel totalmente sem uso no submercado Santo Antônio-Diário. Ainda assim, observa-se, na Tabela 8, 29,27% de m² construídos ociosos. Essa situação indica, portanto, uma alta ociosidade nos pavimentos superiores nos imóveis da SCMR nesse submercado. Outro dado importante é que o submercado da Boa Vista é o que possui menor ociosidade das edificações. Nele não foram identificados imóveis com pavimentos superiores sem uso, o que está relacionado à tipologia (casa sem recuos) e ao gabarito (até 2 pavimentos), predominante nas edificações.

Chama atenção ainda que 31,39% do total de área construída de propriedade da SCMR no CHR estão ociosos. Isso representa quase 1/3 desse extenso patrimônio sem gerar renda à irmandade e, portanto, sem servir ao seu propósito junto às obras sociais. No que se refere aos imóveis sem usos, importa pontuar o que o Diretor de Patrimônio da SCMR observou: eles encontram-se ociosos pelo fato de estarem em mau estado de conservação, degradados e impossibilitados de serem utilizados dados os riscos a eles imputados.

5.2 Lógicas patrimoniais da SCMR no CHR

Primeiramente, cabe esclarecer que se entende por lógicas patrimoniais, nesta dissertação, o comportamento dos agentes imobiliários frente ao bem patrimonial. Considerando, principalmente, suas condutas quanto ao estado de conservação e preservação de seus imóveis.

Assim, a análise do estado de conservação dos imóveis da SCMR inseridos no CHR, demanda um aprofundamento embasado em princípios básicos da preservação, abordando a questão da conservação integrada, dos valores e atributos dos bens patrimoniais. Esses

conceitos foram, por muitas vezes, debatidos em encontros internacionais de especialistas em patrimônio cultural, que resultaram em Cartas Patrimoniais firmadas nesses encontros e que dispunham de propostas e estabelecimento de procedimentos que contribuíram para determinar conceitos difundidos globalmente, a partir da segunda metade do século XX.

No Brasil, a preservação de monumentos já era discutida no início do século XX, quando as principais capitais das cidades brasileiras passaram por reformas urbanísticas, a exemplo do Bairro do Recife, mas é apenas com o Decreto-Lei nº 25/1937, elaborado pelo Sphan, que o tombamento é instituído como instrumento a declarar bens móveis e imóveis como patrimônio cultural da nação. É notório como os preceitos desse Decreto-lei estavam alinhados com o pensamento patrimonial da época, representado pela Carta de Atenas (1931), que valorizava o monumento isolado como patrimônio a ser preservado.

Por muito tempo, o que era considerado patrimônio e passível de proteção através do tombamento eram bens que representavam a memória nacional, os grandes monumentos, a exemplo das igrejas, as fortificações, grandes equipamentos, entre outros. A definição dos bens que deveriam ser protegidos alterou-se bastante no decorrer dos anos, principalmente com a realização de encontros internacionais como os de Veneza (1964), Quito (1967), Bruxelas (1969), Amsterdã (1975).

Estes encontros foram relevantes para a revisão dos conceitos de monumento, expandindo-o para os sítios urbanos e não apenas o monumento em si. Ainda assim, é importante analisar as Cartas Patrimoniais, produzidas nesses encontros, contextualizando-os sem se utilizar apenas de trechos e desconsiderando os debates e as diretrizes neles presentes. Deve-se também considerar o disposto nas Cartas como indicativos para preservação do patrimônio cultural e não como um receituário de regras a serem aplicadas (KUHLE, 2010). Tendo isso em vista, ressalta-se o artigo 1º da Carta de Veneza (1964), que insere pela primeira vez, em uma carta patrimonial, a abordagem da significância cultural:

A noção de monumento histórico compreende a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico. Estende-se **não só as grandes criações, mas também às obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significância cultural.** (Carta de Veneza, 1964, p. 1).

Essa noção de patrimônio histórico contribuiu para a descentralização da questão patrimonial, no sentido de que a participação da sociedade no reconhecimento de um bem patrimonial torna-se relevante, deixando de ser apenas assunto dos especialistas da conservação dos monumentos (FIGUEIREDO, 2011).

A inclusão da participação da sociedade na preservação do patrimônio é algo que está em consonância com o que afirma Jeudy (2005, p. 19): “para que exista patrimônio

reconhecível, é preciso que ele possa ser gerado, que uma sociedade se veja o espelho de si mesma, que considere seus locais, seus objetos, seus monumentos reflexos inteligíveis de sua história, de sua cultura”.

Barreto et. al (2020) afirmam que os bens

tornam-se patrimoniais quando submetidos a um processo de valoração, cujo objetivo principal incide na conferência de valores e significados — a serem preservados, tanto quanto sua base material —, os quais devem nortear as futuras ações de conservação. (BARRETO, AGUIAR e PONTUAL, 2020, p. 624).

Estabelece-se assim uma relação entre patrimônio e sociedade. Esta última é quem concede determinados valores aos bens patrimoniais. Essa valoração importa, pois, é ela quem norteará os procedimentos para preservação do patrimônio, visto que devem ser conservados os atributos que expressam os valores do bem. Lacerda (2012) também ressalta que:

Sendo os bens patrimoniais heranças daqueles que nos precederam, eles podem apresentar – como é o caso dos sítios históricos – vários tipos de valores: histórico, artístico, cultural, cognitivo, cultural, econômico, além de outros, como o de opção e existência. (LACERDA, 2012, p. 45).

Nesse tópico, serão abordadas mais detidamente questões referentes ao valor artístico²⁷ dos bens imóveis patrimoniais do CHR que, como área histórica central, expressa tal valor a partir das edificações construídas em determinados estilos arquitetônicos que remetem às diferentes épocas de ocupação dessa área. Assim, a análise do estado de conservação e preservação dos imóveis aqui apresentada, nada mais é do que uma aferição da manutenção dos atributos que expressam o valor artístico das edificações dos sítios históricos que compõem as ZEPH-08, 09 e 10.

Assim, inicialmente, faz-se importante a análise do quesito estado de conservação dos imóveis da SCMR nos submercados do CHR e compará-los com as demais edificações nessa área. Os dados aqui utilizados foram levantados pela DPPC (2017-2018) e seguem os critérios definidos por esta Diretoria que descreve o seguinte no diagnóstico da ZEPH - 10 (Santo Antônio e São José):

Em relação ao estado de conservação, considerou-se o aspecto externo geral de cada lote edificação. Levando em consideração a experiência cotidiana de avaliação dos imóveis por parte desta DPPC, foram criadas as seguintes categorias:

- bom: quando a edificação se apresenta em estado de integridade física e seus acabamentos não indicam a necessidade de manutenção;
- regular: quando a edificação se apresenta em estado de integridade física, mas possui sinais de necessidade de manutenção, tais como pintura, tratamento de umidade etc.
- precário: quando a edificação apresenta sinais de comprometimento de sua integridade física, tais como fissuras, rachaduras, perda de trechos da cobertura, perda de esquadrias etc.

²⁷ Lacerda (2012) esclarece que para Riegl (1984) “seria preferível falar de valor artístico relativo, uma vez que, nesse caso, não há nenhum conteúdo objetivo nem durável. Apreender semelhante diferença é essencial, uma vez que tem implicações diretas nos princípios norteadores de qualquer política de conservação de bens patrimoniais portadores de tal valor, como é o caso das áreas históricas, edificadas a partir de determinado(s) estilo(s) arquitetônico(s).” (LACERDA N., 2012, p.46)

- ruína: quando a edificação entrou em estágio de desagregação física, com a perda completa da cobertura, de paredes internas e externas etc. - sem informação/não identificado: terrenos sem uso, edificações em construção ou muito difíceis de visualizar. (Diagnóstico das ZEPH-10 e 14, 2020, p.134. Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural/Prefeitura do Recife - DPPC/PCR)

A Tabela 9 indica o estado de conservação dos imóveis da SCMR em comparação com todas as edificações que compõem cada submercado. Observa-se que de maneira geral os imóveis da SCMR estão, majoritariamente, em estado regular (52,14%), enquanto os imóveis em bom estado de preservação representam 33,33% do total de imóveis da irmandade no SPR do CHR. Os imóveis em estado precário representam 14,53% do total, percentual superior ao identificado no geral dos submercados (11,20%). Chama a atenção o submercado da Boa Vista que ostenta o menor percentual de imóveis da SCMR em bom estado de conservação (5,26%) e o maior percentual de imóveis em estado precário (26,32%), situação que difere quando se considera o total de imóveis desse submercado. Embora, no geral, o submercado Boa Vista que permaneça com o maior percentual de imóveis em estado precário (15,84%), exibe uma representatividade superior de imóveis em bom estado (31,19%), situação não verificada para os imóveis apenas da SCMR nesse mesmo submercado.

Tabela 9 - Estado conservação imóveis da SCMR por submercado (2017-2018)

SUBMERCADOS	Estado de Conservação												TOTAL			
	BOM				REGULAR				PRECÁRIO				SCMR		GERAL	
	SCMR		GERAL		SCMR		GERAL		SCMR		GERAL		SCMR		GERAL	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Bairro do Recife	13	52,00	139	54,94	10	40,00	93	36,76	2	8,00	21	8,30	25	100	253	100
Santo Antônio-Diário	6	40,00	31	23,85	9	60,00	95	73,08	-	-	4	3,08	15	100	130	100
Santo Antônio-Guararapes	-	-	19	54,29	-	-	12	34,29	-	-	4	11,43	-	-	35	100
São José	13	28,89	512	36,11	24	53,33	753	53,10	8	17,78	153	10,79	45	100	1418	100
Imperatriz- Rua Nova	6	46,15	149	34,49	5	38,46	239	55,32	2	15,38	44	10,19	13	100	432	100
Boa Vista	1	5,26	189	31,19	13	68,42	321	52,97	5	26,32	96	15,84	19	100	606	100
TOTAL	39	33,33	1039	36,15	61	52,14	1513	52,64	17	14,53	322	11,20	117	100	2874	100

Fonte: DPPC/ICPS e Primavera, L., 2017. Elaboração própria.

Em contrapartida, no Bairro do Recife, os imóveis da SCMR aparecem com o maior percentual de imóveis em bom estado (52%) e o menor em estado precário (8%), percentuais próximos aos verificados no quantitativo geral desse submercado para esses estados de conservação, 54,94% e 8,30%, respectivamente. Tais cenários podem indicar que, no submercado Boa Vista, as estratégias e condutas da SCMR frente aos bens patrimoniais, divergem do adotado, em geral, por outros proprietários, enquanto no Bairro do Recife as condutas dessa instituição e dos demais proprietários se assemelham. Essa é uma hipótese a ser verificada mais adiante neste capítulo.

À exceção dos submercados Bairro do Recife e Santo Antônio-Diário, o percentual de imóveis da SCMR em estado precário é superior ao identificado para o percentual geral desses submercados. Esse fato revela, portanto, que essa entidade religiosa é um proprietário que contribui para alavancar o percentual de imóveis em estado precário no CHR.

Cabe destacar o posicionamento do Diretor de Patrimônio da irmandade quando questionado, em entrevista, sobre o estado de conservação dos imóveis da irmandade no CHR. No geral, foi considerado que o estado de conservação dos imóveis era regular, o que condiz com os dados observados na Tabela 9, visto que esse estado de conservação corresponde a mais da metade dos imóveis (52,14%). No entanto, quando se referiu aos imóveis em estado de conservação precário o Diretor observou que:

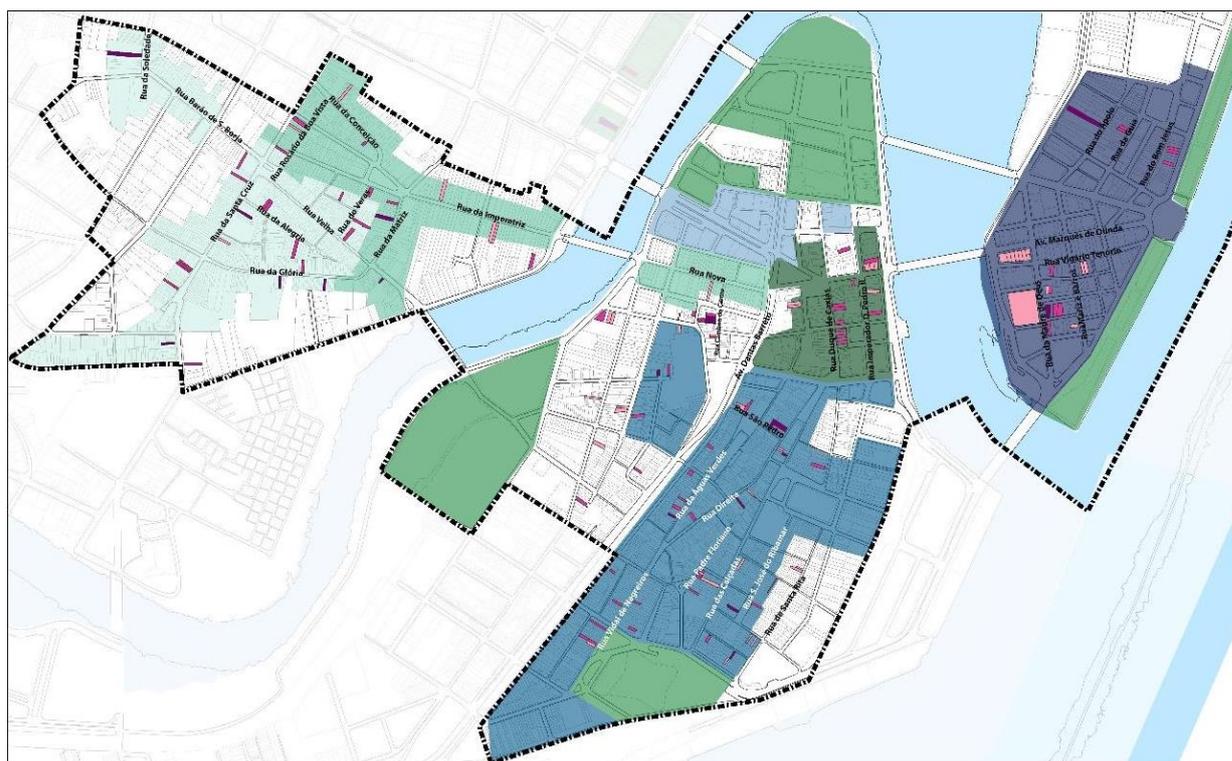
Tenho alguns [imóveis] precários, mas não são a maioria. Mas você pode dizer, tem precário? Sim, temos uns 6 a 7 imóveis que estão em situação precária e precisam de intervenção imediata. Exatamente ali no bairro de São José, no centro do Recife. (Entrevista com o Diretor de Patrimônio e Administrativo da Santa Casa de Misericórdia do Recife, em junho de 2021)

Nota-se que não há correspondência entre a quantidade de imóveis no CHR, avaliada pela SCMR, em estado precário, com o que foi identificado pelo órgão de preservação do patrimônio cultural do município. Essa situação é preocupante, pois indica que a entidade pode não estar dando a devida atenção às necessidades de manutenção e conservação dos imóveis que se encontram em estado precário.

A Figura 30 espacializa o estado de conservação dos imóveis da SCMR por submercado. No submercado do Bairro do Recife, os imóveis em bom estado de conservação concentram-se na Rua Madre de Deus e na Av. Marquês de Olinda, nesta última está localizado o Chanteclair que teve as fachadas recuperadas, recentemente, mas ainda não foi restaurado internamente, habilitando-o para o uso.

No submercado de São José, os imóveis precários da SCMR concentram-se na Rua Direita, que possui alto fluxo de pessoas atraídas pelo comércio popular ali estabelecido. No submercado da Boa Vista, o único imóvel em bom estado de conservação está localizado na Rua da Santa Cruz. Essa situação dos imóveis da SCMR no submercado da Boa Vista estarem, majoritariamente, em estado regular ou precário de conservação deve-se, provavelmente, aos baixos níveis de renda da maior parte da população local, como relata Menezes (2015, p. 118). Ainda mais se considerarmos que as intervenções de manutenção nos imóveis da SCMR como pintura, intervenções em esquadrias, etc., são de responsabilidade do inquilino, a maioria com baixos níveis de renda, e não da irmandade.

Figura 30 - Estado de conservação dos imóveis da SCMR no CHR por submercado (2017-2018)



Hidrografia

Submercados (Gemfi)

Boa Vista

Imperatriz/Rua Nova

Institucional

Diário

Guararapes

São José

Bairro do Recife

Estado de conservação

Bom

Regular

Precário

LEGENDA - LOTES DA SCMR



PRODUÇÃO UNIVERSAL FOTOCOPIADORA DE MENDOTA - MTM
 48% (MARGEM) - 51% (MARGEM)
 DATA: 08/08/2018 - 08/08/2018
 1:6.500

Fonte: DPPC (2017-2018), Primavera L., 2017.

Além do estado de conservação dos imóveis da SCMR, importa analisar o estado de preservação. Esse dado também foi fornecido pela DPPC que descreve cada categoria da seguinte maneira:

- preservado – sem alteração das características originais;
- modificado – quando as modificações não alteraram de maneira significativa a tipologia e a leitura do estilo da edificação, implicando majoritariamente em alterações nas aberturas e nos materiais de revestimento;
- descaracterizado – quando as modificações foram tão profundas que já não é possível identificar a leitura do estilo ou da tipologia da edificação original, como no caso de acréscimo de pavimento, alteração nos ritmos das aberturas, eliminação completa de ornatos etc.
- substituído – quando, mesmo localizada sobre a base da edificação original, as alterações foram de tal ordem que a edificação atual já não apresenta qualquer relação volumétrica e/ou estilística com o imóvel original;
- demolido – edificação original demolida, ficando o terreno sem uso;
- imóvel novo – edificação original demolida e construção de nova edificação. (Diagnóstico das ZEPH-10 e 14, 2020, p.128. Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural/Prefeitura do Recife - DPPC/PCR)

Considerando o exposto, optou-se por agrupar as categorias de preservado e modificado, por entender que são níveis de preservação mais adequados e que as modificações apresentadas não causaram alterações significativas para a leitura dos atributos artísticos das edificações. Os imóveis descaracterizados e substituídos também foram agrupados nessa

análise, visto que correspondem aos piores níveis de preservação identificados e demandam diretrizes similares.

A Tabela 10 demonstra o quantitativo de imóveis por agrupamento de estado de preservação. Em geral, nota-se, que os imóveis da SCMR preservados ou modificados correspondem a 63,25% do total nos SPR do CHR. Comparando com os dados referentes à totalidade dos imóveis, tem-se que 41,51% dos imóveis foram considerados como preservados e modificados. Os submercados Bairro do Recife e Santo Antônio-Diário foram as localidades onde a SCMR ostentou maiores índices de imóveis preservados e modificados 92% e 100%, respectivamente. O submercado Boa Vista também chama atenção com 84,21% dos imóveis nessas categorias.

Tabela 10 - Estado preservação imóveis da SCMR por submercado (2017-2018)

SUBMERCADOS	Estado de Preservação												TOTAL			
	Preservados + Modificados				Descaracterizados + Substituídos				Outros							
	SCMR		GERAL		SCMR		GERAL		SCMR		GERAL		SCMR		GERAL	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Bairro do Recife	23	92,00	196	75,10	2	8,00	34	13,03	-	-	31	11,88	25	100	261	100
Santo Antônio-Diário	15	100,00	100	76,34	-	-	17	12,98	-	-	14	10,69	15	100	131	100
Santo Antônio-Guararapes	-	-	22	62,86	-	-	6	17,14	-	-	7	20,00	-	-	35	100
São José	12	26,67	335	23,44	31	68,89	1023	71,59	2	4,44	71	4,97	45	100	1429	100
Imperatriz- Rua Nova	8	61,54	211	45,47	5	38,46	239	51,51	-	-	14	3,02	13	100	464	100
Boa Vista	16	84,21	353	57,68	2	10,53	230	37,58	1	5,26	29	4,74	19	100	612	100
TOTAL	74	63,25	1217	41,51	40	34,19	1549	52,83	3	2,56	166	5,66	117	100	2932	100

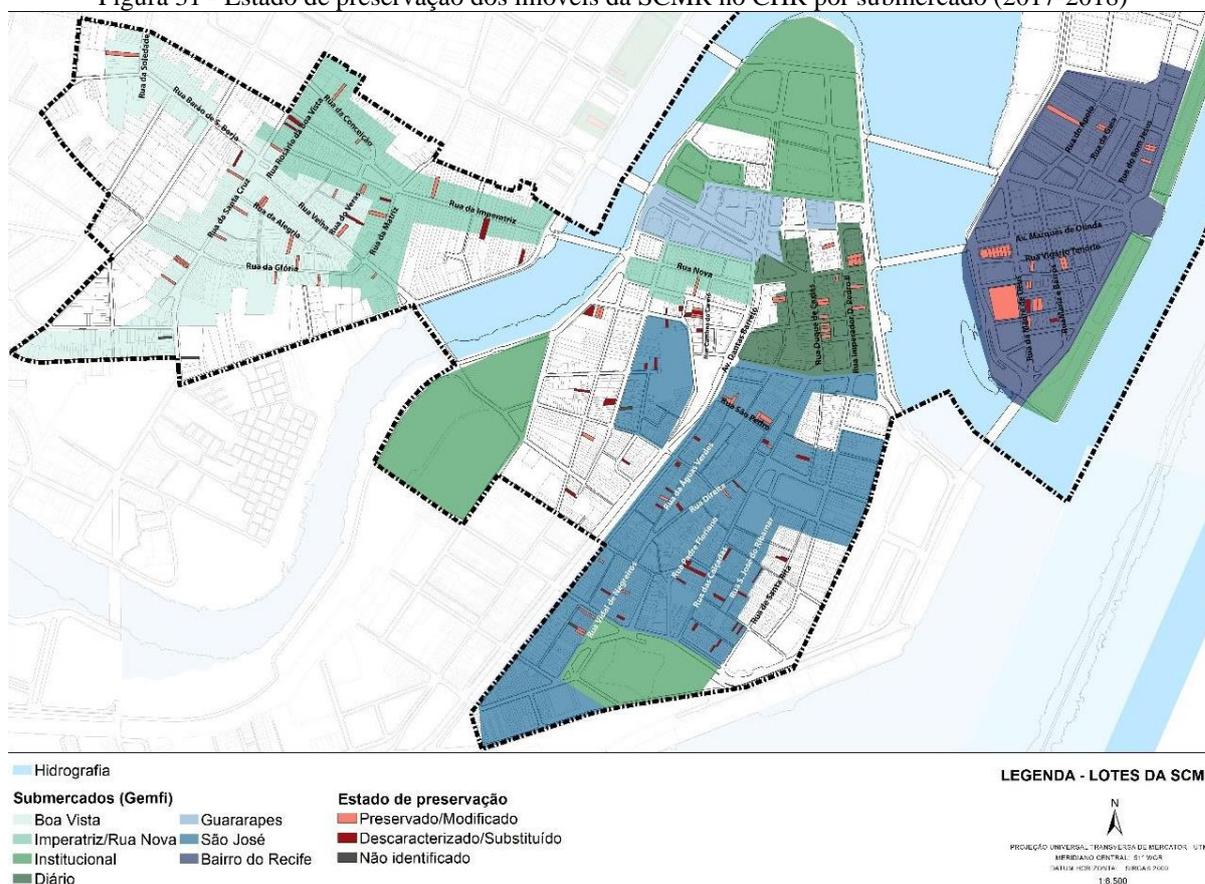
Fonte: DPPC e Primavera, L., 2017. Elaboração própria.

Todos esses percentuais relativos aos imóveis da SCMR nos estados preservados e modificados superam os referentes à totalidade dos imóveis dos submercados, principalmente, nos da Boa Vista, Bairro do Recife e Santo Antônio-Diário. No submercado São José, não surpreende o fato de apenas 26,67% dos imóveis da SCMR estarem preservado ou modificados. Ora, é nessa área que as adaptações das edificações para o uso comercial – uso historicamente predominante em São José – são mais preocupantes. É nesse submercado que 71,59%, da totalidade dos imóveis encontram-se descaracterizados ou substituídos. Considerando apenas os imóveis da SCMR, são 68,89% nessas categorias de preservação, percentual próximo quando se compara com o percentual total.

A Figura 31 espacializa o estado de preservação dos imóveis da SCMR por submercado, de acordo com as categorias: (i) preservado + modificado; (ii) descaracterizado + substituído; (iii) não identificado. É notável a predominância de imóveis preservados + modificados no submercado da Boa Vista, atingindo níveis semelhantes ao identificado para o submercado Santo Antônio-Diário e ao submercado Bairro do Recife, no entanto, por razões distintas como será melhor discutido mais adiante. O submercado São José concentra os imóveis descaracterizados + substituídos em ruas com comércio intenso e onde o uso de

armazenagem também é predominante como Rua São José do Ribamar, Rua das Calçadas, Rua Padre Floriano e Rua Direita.

Figura 31 - Estado de preservação dos imóveis da SCMR no CHR por submercado (2017-2018)



Fonte: DPPC (2017-2018), Primavera L., 2017.

Buscando avaliar como os fatores de estado de conservação e de preservação dos imóveis rebatem no território de cada submercado, utilizou-se a metodologia elaborada por Maciel (2020) para construção de um “Indicador de Precariedade Espacial (IPE)”. Segundo o autor, o IPE é uma

proxy para avaliar a qualidade do espaço que o imóvel está inserido. Com relação à conservação externa, fez-se uma média ponderada entre o percentual de imóveis do logradouro em condições precárias ou em ruínas e o percentual de calçadas do logradouro em condições precárias. Um peso maior foi atribuído à conservação externa do imóvel (0,7), devido à maior importância do imóvel em relação ao passeio, no tocante à percepção da qualidade espacial dos indivíduos. Após, adicionou-se a essa média ponderada o percentual de todos os imóveis do logradouro que [...] estavam descaracterizados, substituídos ou demolidos (MACIEL, 2020, p. 90).

Importa ressaltar que avaliar a qualidade do espaço urbano é complexo e contempla outros fatores na análise para além do estado de conservação das calçadas e dos imóveis e do estado de preservação destes últimos. Outros aspectos interferem na percepção de qualidade do espaço urbano como a infraestrutura de saneamento e limpeza, a segurança do espaço, o mobiliário urbano, a vegetação, a poluição visual, ambiental e sonora, entre outros aspectos que não estão considerados no cálculo aqui apresentado. Ainda assim, o IPE é um índice relevante para

compreender fatores que interferem na qualidade do espaço urbano – o estado de conservação, preservação dos imóveis e a qualidade das calçadas – de responsabilidade do proprietário.

Assim, foi realizado o cálculo do IPE, para todas as ruas em que a SCMR possui imóveis no CHR, utilizando a seguinte fórmula apresenta por Maciel (2020):

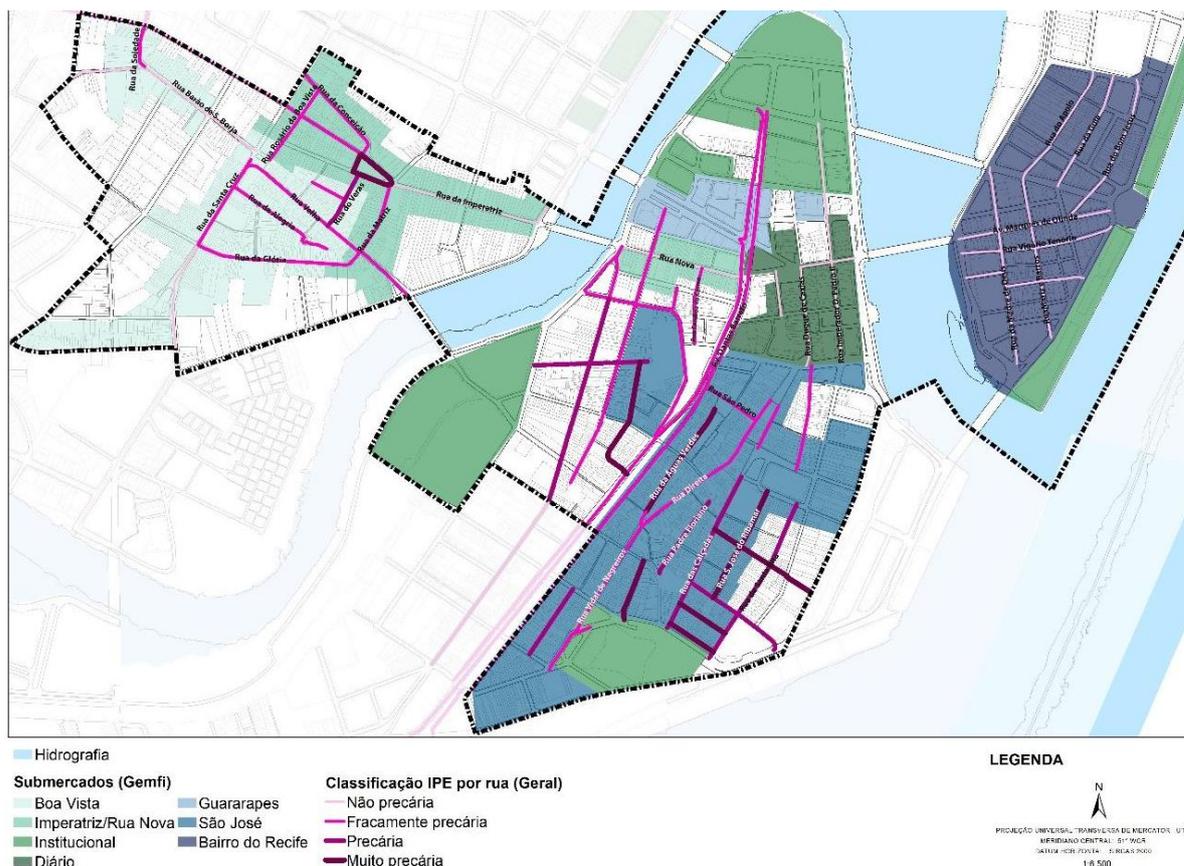
$$\text{IPE} = [(0,7 \times \Psi + 0,3 \times \pi) + \Upsilon], \text{ em que:}$$

Ψ : percentual de imóveis do logradouro em condições precárias ou em ruínas.

π : percentual de calçadas do logradouro em condições precárias. Υ : percentual de imóveis não preservados no logradouro. (MACIEL, D., 2020, p.90).

A Figura 32 espacializa os resultados encontrados por rua. O índice variou de acordo com os seguintes valores: até 0,456, considera-se a rua em condições não precárias; entre 0,457 e 0,891, a rua é um espaço fracamente precário; entre 0,892 e 1,055 considera-se a rua como precária e acima de 1,056 como muito precária.

Interessante observar que, no Bairro do Recife todas as ruas em que a SCMR possui imóveis foram classificadas como não-precárias, reforçando a condição de boa qualidade espacial desse submercado. O mesmo ocorre em Santo Antônio-Diário. As ruas precárias e muito precárias concentram-se no submercado São José, principalmente em decorrência das alterações realizadas para adaptação dos imóveis ao uso comercial que aumentam os percentuais de imóveis descaracterizados e substituídos.



Fonte: DPPC e Maciel, D., 2020. Elaboração própria.

Além da espacialização do mapa acima também foi elaborada a Tabela 11 com a quantidade de ruas em cada categoria de classificação do IPE. Nos bairros do Recife e de Santo Antônio não foram identificadas ruas com IPE muito precário e apenas em São José não foram encontradas ruas com IPE não-precário. Na Boa Vista, a maioria das ruas analisadas possuem IPE não precário ou fracamente precário que somam 87,55% do total de ruas analisadas nesse bairro.

Tabela 11 - Quantidade de ruas de acordo com o Índice de Precariedade Espacial nas ZEPH do CHR (2071-2018)²⁸

BAIRROS	Cálculo do IPE por rua no SPR												Qtd. de ruas			
	Não Precária		Fracamente Precária				Precária				Muito Precária					
	Geral		SCMR		Geral		SCMR		GERAL		SCMR					
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
Recife	9	100	9	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	100
Santo Antônio	5	62,5	5	62,5	2	25,0	2	25,0	1	12,5	1	12,5	-	-	8	100
São José	-	-	-	-	2	18,2	2	18,2	4	36,4	4	36,4	5	45,5	11	100
Boa Vista	5	31,25	5	31,3	9	56,3	9	56,3	1	6,3	1	6,3	1	6,3	16	100

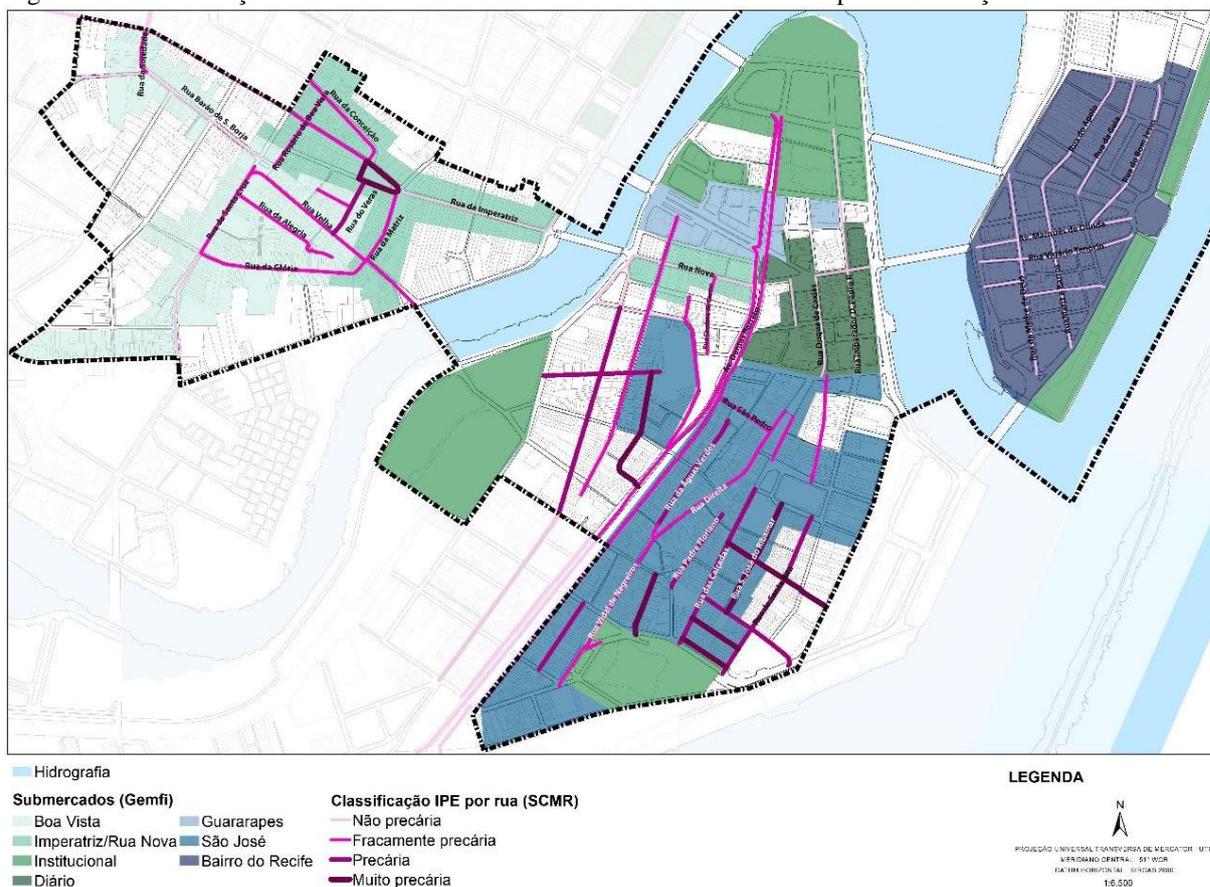
Fonte: DPPC, Maciel, D., 2020 e Primavera, L., 2017. Elaboração própria.

As colunas SCMR na Tabela 11 refere-se a uma simulação realizada com objetivo de aferir quais os impactos no cálculo do IPE, caso os imóveis da irmandade, classificados como precários ou em estado de preservação descaracterizado ou substituído, não estivessem assim

²⁸ A análise dessa tabela não foi considerada por bairro e não de acordo com os submercados devido ao fato de uma mesma rua estar localizada em mais de um submercado. As ruas localizadas em mais de um bairro não foram consideradas nessa análise.

classificados, ou seja, fossem reabilitados, bem como se os imóveis em estado precário de conservação estivessem bem mantidos. Dessa forma, observou-se que das 47 ruas analisadas nos SPR e SIC, 28 delas sofreriam redução do IPE com essa simulação. No entanto, como demonstram a Figura 33 e a Tabela 11, essa redução identificada não é suficiente para alterar a classificação da rua de acordo com o IPE. Apenas na Rua das Águas Verdes (Figura 33), a simulação de reabilitação dos imóveis da SCMR modificou a categoria do IPE da Rua das Águas Verdes de muito precária para precária, indicando a relevância desse proprietário na dinâmica urbana deste território.

Figura 33 - Classificação das ruas de acordo com o Índice de Precariedade Espacial simulação imóveis da SCMR



Fonte: DPPC e Maciel, D., 2020. Elaboração própria.

Também é importante ressaltar casos como o da Rua Mariz e Barros em que o IPE geral atingiu 0,083, em decorrência de um único imóvel descaracterizado que é de propriedade da SCMR, ou seja, caso esse imóvel não estivesse nesse estado de preservação o IPE da rua chegaria a 0. Outra situação que chama a atenção acontece na Rua Camboa do Carmo, localizada em um SPA no bairro de Santo Antônio, onde todos os imóveis classificados como em estado precário de conservação são de propriedade da Santa Casa. Se esses imóveis estivessem em estado regular ou bom, o IPE da rua passaria de 0,670 para 0,467, uma redução significativa. Essas situações demonstram também o impacto positivo que um único grande

proprietário, como a Santa Casa, pode causar na qualidade do espaço urbano, no que tange à conservação e preservação dos imóveis.

5.3 Atuação da SCMR no mercado imobiliário de aluguel

Após a caracterização dos imóveis da SCMR no CHR nos tópicos anteriores, faz-se necessário examinar como esse aspecto se reflete nos preços de aluguel praticados pela irmandade. Cabe esclarecer que os preços aqui analisados foram fornecidos pela SCMR ainda em 2017. Tentou-se acesso a essas informações durante todo o ano de 2021, para compreender também como a pandemia de COVID-19 impactou nos preços praticados, porém sem sucesso.

Ademais, ressalta-se que as tratativas para a obtenção desses dados foram realizadas durante a gestão de Amaro Lins que, em novembro de 2021, demonstrou-se favorável à concessão desses dados. No entanto, nesse mesmo mês, toda a alta gestão da irmandade foi substituída, repercutindo negativamente nos contatos até então realizados. Dada essa situação, optou-se por utilizar os dados de preços de aluguel do ano de 2017, atualizá-los para dezembro de 2019²⁹, anteriormente à pandemia, visto que a atualização pelo IGP-M neste período se distanciaria da realidade de preços praticados pela irmandade devido às diversas negociações realizadas, a favor dos inquilinos, nesse momento tão delicado.

Dito isto, a análise realizada neste tópico refere-se aos preços de aluguel praticados pela SCMR em seus imóveis no CHR. Além disto, associa-se tal informação a outras variáveis como uso, tempo de contrato, estado de conservação e preservação, entre outras, buscando avaliar quais os critérios e estratégias utilizados pela irmandade para composição de seus alugueis.

Como visto no primeiro capítulo desta dissertação, o fato da Santa Casa ser uma irmandade religiosa leiga e a relação de dependência entre as obras caritativas e a renda dos alugueis de seus imóveis, diferenciam esse agente dos demais que atuam no mercado imobiliário do CHR. Mas, pode-se dizer que essa diferenciação é apenas simbólica e está atrelada muito mais à imagem que a sociedade tem de um agente de mercado que também possui valores religiosos. Isso porque, a SCMR possui um objetivo claro com os seus alugueis e, quanto mais renda esse patrimônio gere, mais obras sociais são realizadas e, assim, mais o objetivo desses alugueis é alcançado.

A Tabela 12 demonstra que 32,14% dos recursos amealhados pela irmandade provinham, em 2016, do aluguel do seu patrimônio imobiliário para manter as ações caritativas

²⁹ Os preços foram atualizados de setembro de 2017 para dezembro de 2019, através da ferramenta de correção de valores em: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>, que utiliza o IGP-M para o cálculo da correção.

em seus abrigos para idosos, educandários e outras atividades sociais (PRIMAVERA, LACERDA e VASCONCELOS, 2019, p. 613). Em 2016, os alugueis de imóveis eram a segunda maior fonte de renda para execução dessas obras sociais. Segundo o Diretor de Patrimônio da irmandade, em entrevista concedida em junho de 2021, “a renda para execução das obras caritativas da irmandade provém 100% dos alugueis dos imóveis”, demonstrando ainda mais a relevância da manutenção desse patrimônio para continuidade da filantropia exercida pela SCMR.

Tabela 12 - Origem dos recursos para as obras sociais da SCMR - 2016

Receitas	2016	
	(R\$)	%
Convênio ZHB	560.425	37,55
Aluguel de Imóveis	479.588	32,14
Convênio Prefeitura de Palmares	40.800	2,73
Doações	411.614	27,58
TOTAL	1.492.427	100,00

Fonte: PRIMAVERA et.al.2019, p.614.

¹Convênio Zahnärztliches Hilfsprojekt Brasilien (ZHB) é uma instituição alemã reconhecida como associação de interesse geral, formada pela ordem dos odontólogos da Baviera, localizada no sudeste da Alemanha.

Então, é coerente dizer que, para a SCMR, cabe a máxima de “quanto mais renda melhor”. No entanto, o fato da Santa Casa ser uma irmandade religiosa e filantrópica transmite uma imagem de que a caridade dessa instituição também está presente nos preços de alugueis por ela praticados. Ou seja, tem-se a ideia de que sendo uma instituição filantrópica, a SCMR atua no mercado praticando preços mais baixos, diferenciando-a, junto às demais entidades religiosas, de outros agentes de mercado que não possuem essa característica. Primavera (2017) examina essa ideia presente no imaginário da população através da seguinte passagem de entrevista com corretor da Âncora Imobiliária, agente intermediário entre a SCMR e seus inquilinos, à época:

Muitas pessoas procuram a Âncora interessadas especificamente nos imóveis da Santa Casa, pois pensam que esses imóveis serão mais baratos do que os outros, ou que por serem da SCMR não precisarão pagar aluguel, já que é uma instituição de caridade (Entrevista concedida por em 25 de agosto de 2017. PRIMAVERA, L., 2017)

Em entrevista realizada com o Diretor de Patrimônio da irmandade, em junho de 2021, também foi possível identificar essa relação que os próprios inquilinos da SCMR esperam em seus contratos de aluguel:

Sim, isso sempre. Eles reagem acreditando que por ser a Santa Casa, né... não deveríamos cobrar aluguel, não pode dar aumento, se a pessoa atrasar tem que abonar... é uma relação assim, a maioria, né, não posso dizer todas, mas **a maioria acha que é uma relação de doação e não uma relação de locação.** (Entrevista com o Diretor de Patrimônio e Administrativo da Santa Casa de Misericórdia do Recife, em junho de 2021, grifos nossos)

No capítulo 3 desta dissertação observou-se, a partir da análise dos Relatórios da SCMR, que abonar a cobrança das dívidas de aluguel não é uma prática da irmandade, desde o século XIX,

as dívidas eram judicializadas e os bens dos devedores, e até mesmo de seus fiadores, penhorados.

Entre 2008 e 2019, período de atuação da Âncora Imobiliária, a Santa Casa terceirizou a administração de seus imóveis em busca de uma redefinição dos aluguéis para preços de mercado. Até aquele ano, os critérios para definição dos preços da SCMR fundamentavam-se na convenção confiança-lealdade – para utilizar os termos de Lacerda (2011), quando da análise do Mercado Imobiliário (MI) em áreas pobres –, estabelecida entre a irmandade e os inquilinos, com os preços praticados chegando a ser 1/3 do valor do aluguel no mercado (PRIMAVERA, 2017).

Nesse cenário, a atuação da Âncora revela a tentativa da SCMR de alterar seu status quo no mercado imobiliário: de agente filantrópico para um concorrente com preços competitivos. Primavera et. al. (2019) demonstram no Gráfico 1, os resultados da atualização dos preços de aluguéis dos imóveis da SCMR, realizada pela Âncora Imobiliária, nos bairros de Santo Antônio e São José, bairros do CHR onde foi possível obter uma série histórica de preços. Nos 3 anos iniciais (2008-2011), a imobiliária conseguiu alavancar os rendimentos dos imóveis da SCMR nesses bairros em 68,14%. Nos 6 anos seguintes, entre 2011 e 2017, no entanto, esse crescimento foi de apenas 20,75%. Essa desaceleração no incremento da renda através da atualização dos preços justifica-se “pela crise econômica vivenciada pelo país, o que obrigou a imobiliária – em comum acordo com a Misericórdia – a adequar os preços de aluguel de forma a não deixar imóveis desocupados sem auferir rendas, necessárias para execução das obras caritativas” (PRIMAVERA, LACERDA e VASCONCELOS, 2019, p. 613).



Fonte: PRIMAVERA et.al., 2019, p. 612.

[1] Rendimentos atualizados em 4 de setembro de 2017, de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM)

A contratação de imobiliárias para administração dos imóveis não foi exclusividade da SCMR, em entrevista com uma inquilina da Irmandade das Almas, no bairro da Boa Vista, realizada em novembro de 2021, revelou que essa instituição também aderiu à terceirização da administração de seu patrimônio imobiliário. Situação confirmada em entrevista com o Gerente Administrativo Financeiro da Irmandade das Almas³⁰, realizada em agosto de 2021. Até 2019, a administração do patrimônio imobiliário dessa irmandade era realizada pela Aria Imobiliária. Só recentemente a própria instituição passou a acompanhar a locação e manutenção de seus imóveis, segundo o entrevistado. Essa mudança ocorreu, pois,

a irmandade teve uma intervenção, então, hoje é administrada pela Comissão de Intervenção, tem toda uma questão. Hoje, essa decisão [de não terceirizar a administração pra uma imobiliária] foi tomada por uma diretoria, para ter o próprio controle, do seu acompanhamento, ter as informações mais claras e objetivas e até pra poder tomar melhores decisões. (Entrevista com o Gerente Administrativo e Financeiro da Irmandade das Almas, em agosto de 2021)

Nota-se que, apesar dos benefícios da administração dos imóveis por uma corretora de imóveis – detentora de uma *expertise* para atualização dos preços conforme o mercado –, isso não foi suficiente para justificar a permanência de um agente intermediário entre as irmandades e os inquilinos. O sentimento de “tomar conta do que é seu”, também abordado pelo entrevistado, denota uma necessidade de maior aproximação das irmandades com os assuntos de seu patrimônio imobiliário, sentidos como perdidos quando da administração por imobiliárias.

Nesse mesmo caminho, a SCMR, após 11 anos com a Âncora Imobiliária, voltou a administrar seus imóveis, segundo o Diretor de Patrimônio e Administrativo,

A Santa Casa decidiu que pra ela, o custo que a gente pagava, tá certo, pra ter um... não era de graça, a Âncora trabalhava, era remunerada, então era muito mais barato a gente manter uma

³⁰ A gestão da Irmandade das Almas, da Arquidiocese de Olinda e Recife e outras irmandades, é realizada conjuntamente por uma Comissão de Intervenção.

equipe própria para fazer isso, tá? Então, a Santa Casa decidiu internalizar a gestão, pra baixar o custo mesmo. **Baixar o custo e ter maior controle**, tá certo? (Entrevista com o Diretor de Patrimônio e Administrativo da Santa Casa de Misericórdia do Recife, em junho de 2021, grifos nossos)

A questão da retomada de controle por parte da irmandade demonstra que, possivelmente, a gestão direta traz menos dificuldades para as irmandades em administrar seu patrimônio.

Importa ressaltar, no entanto, o papel importante de atualização dos preços, realizada pelas imobiliárias, e como isso foi recebido pelos inquilinos. A entrevista com a moradora da Rua Velha, nº 390, na Boa Vista, explicitou que, antes das imobiliárias, as administrações da Irmandade das Almas eram “mais maleáveis, mais flexíveis e os imóveis eram mais baratos”. Primavera et.al. (2019) ressaltam a mesma situação. Um inquilino da SCMR disse que o fato do imóvel ser dessa irmandade fez diferença para alugá-lo “por ser um preço mais em conta, **mas agora não é mais, por causa da Âncora**”. (PRIMAVERA, LACERDA e VASCONCELOS, 2019, p. 613).

A atualização de preços desagradou aos inquilinos, mas alavancou os rendimentos da SCMR, como revelado no Gráfico 1. Ainda assim, cabe ressaltar que essa atualização não ocorreu em todos os imóveis da irmandade, visto que os contratos mais antigos permaneceram com preços muito abaixo do mercado (Tabela 13).

A informação do período de contrato nos imóveis foi obtida a partir de entrevistas com os inquilinos, em 2017. Portanto, o intervalo de tempo considerado para a categorização dos períodos (1 a 2 anos; 3 a 5 anos; 6 a 9 anos; mais de 10 anos) refere-se ao período de 2008-2017. Cabe ressaltar, portanto, que os contratos até 9 já contavam com a atuação da Âncora na administração dos imóveis da SCMR.

Tabela 13 - Média do preço/m² dos imóveis da SCMR por submercado e por tempo de contrato (2017/2019)*

SUMERCADO	Preço médio/m ² (R\$) dos imóveis da SCMR por bairro e por tempo de contrato (2017-2019)								TOTAL
	1 a 2 anos		3 a 5 anos		6 a 9 anos		Mais 10 anos		
	Qtd.	Média Preço/m ²	Qtd.	Média Preço/m ²	Qtd.	Média Preço/m ²	Qtd.	Média Preço/m ²	
Bairro do Recife	-	-	2	26,81	-	-	2	4,98	4
Santo Antônio-Diário	2	20,66	1	24,23	2	23,99	1	2,1	6
Santo Antônio-Guararapes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
São José	2	25,54	1	24,48	1	50,17	25	34,43	29
Imperatriz-Rua Nova	2	25,94	-	-	1	24,01	3	13,82	6
Boa Vista	-	-	1	34,96	1	11,73	2	12,74	4
TOTAL	6		5		5		33		49

Fonte: Primavera, 2017. Elaboração própria.

[*] Os preços/m² foram coletados em setembro de 2017 e atualizados para dezembro de 2019.

No submercado da Boa Vista os preços/m² de aluguel nos contratos entre 6 a 9 (R\$11,73) anos e os contratos de mais de 10 anos (R\$12,74) eram bastante próximos. Enquanto

isso, nos contratos entre 3 a 5 anos (R\$34,96) o preço/m² do aluguel aumentou na ordem de 174% do preço praticado em contratos com mais de 10 anos. Essa situação pode indicar que nos primeiros 3 anos de atuação da imobiliária essa atualização ocorria ainda de forma tímida e sem expressividade.

Os preços/m² de aluguel praticados pela irmandade para contratos com mais de 10 anos nos submercados do Bairro do Recife e de Santo Antônio-Diário são surpreendentes, e não atingem nem R\$ 5,00/m². Isso se deve, possivelmente, por serem contratos muito antigos (entre 15 e 20 anos), anteriores às dinâmicas espaciais e de isenções fiscais verificadas nesse submercado e com condições de atualização do aluguel diferenciadas. No submercado de São José, nota-se que a média de preços/m² de maior valor foi identificada para contratos entre 6 e 9 anos, ou seja, nos primeiros anos de atuação da Âncora.

Nos submercados em que foi possível verificar contratos mais recentes entre 1 a 2 anos, os preços/m² foram menores, ou até mesmo semelhantes aos preços praticados em contratos de mais de 10 anos, ou dos contratos atualizados nos primeiros anos de atuação da imobiliária. Isso pode indicar que o desempenho da Âncora com o passar dos anos não atendeu as expectativas de rentabilização dos alugueis através da atualização de preços/m². Ademais, dos 49 endereços em que se obteve a informação do tempo de contrato, apenas 16 endereços correspondiam a contratos que se iniciaram durante o período de atuação da Âncora, ou seja, foram atualizados 32,65% dos imóveis analisados.

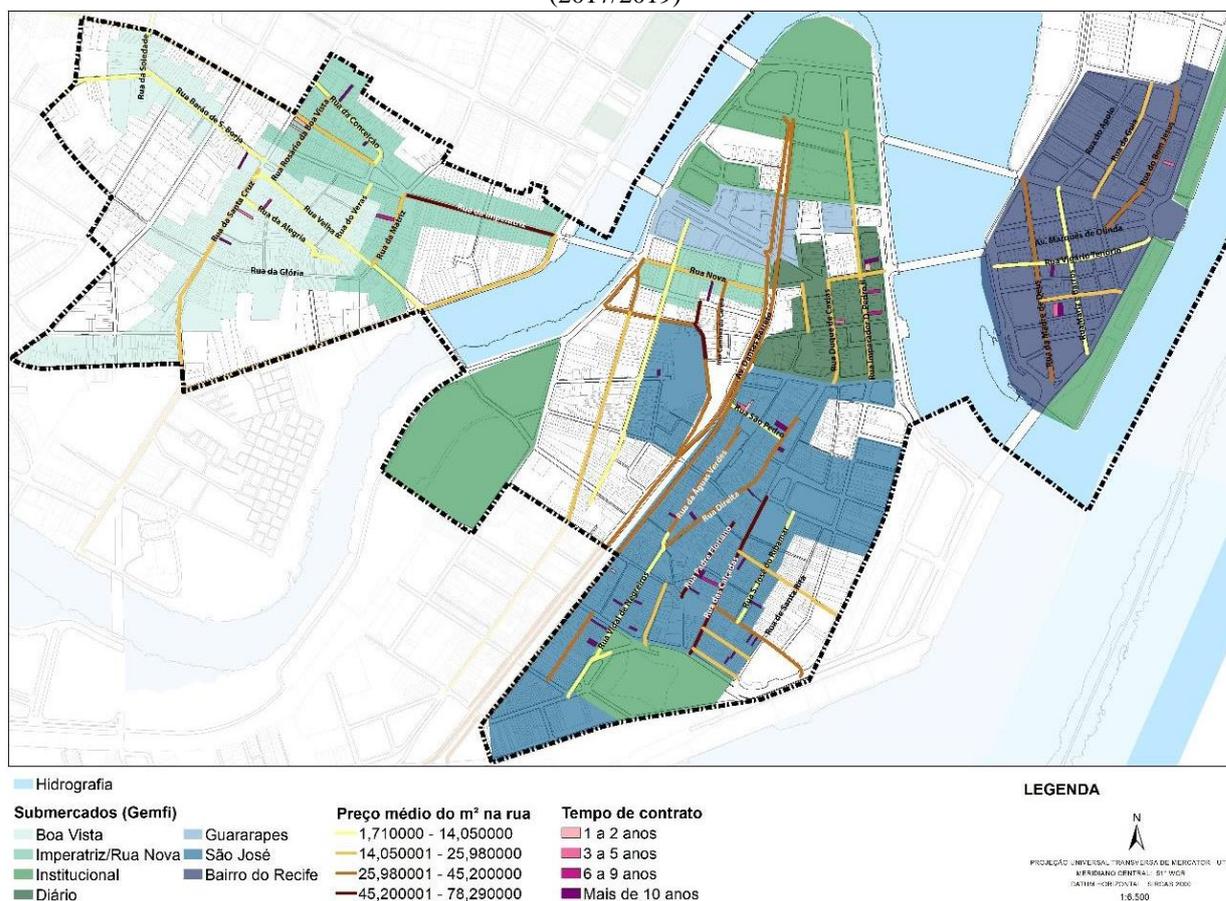
Essas informações apontam para uma possível má gestão desses imóveis por parte da imobiliária. Provavelmente, a sua forma de atuação não permitiu atingir os objetivos pretendidos pela irmandade, mesmo após 11 anos (o contrato foi finalizado em 2019) administrando os seus imóveis. Isso impulsionou o retorno da gestão dos imóveis pela própria Santa Casa.

A Figura 34 espacializa as médias dos preços/m² (dispostos nas linhas das ruas) de acordo com o tempo de contrato, por submercado. Nota-se que ruas com fluxo intenso de pessoas devido ao comércio do submercado São José como a Rua Direita, Rua das Calçadas, Rua Padre Floriano possuem contratos mais antigos, mas também têm médias de preços/m² mais elevadas. Isso ocorre, provavelmente, devido à alta demanda por imóveis comerciais nessa área, os inquilinos já estão ali estabelecidos há muito tempo e não saem da área dada a localização privilegiada.

Por outro lado, a Rua Vidal de Negreiros aparece com todos os imóveis da SCMR alugados há mais de 10 anos e com a média do preço/m² entre R\$1,71 e R\$14,05. Nesse caso, o longo período dos contratos ali identificados deve-se aos baixos preços/m² desses imóveis

que, provavelmente, não seriam encontrados em imóveis de outros proprietários nesse submercado. Aventa-se a hipótese de que ali os baixos preços/m² podem contribuir também para manutenção de inquilinos com menores níveis de renda que conseguem se manter em uma área bem localizada a baixos preços de alugueis.

Figura 34 – Média dos preços/m² de aluguel dos imóveis da SCMR de acordo com o tempo de contrato (2017/2019)



Fonte: Primavera L., 2017. Preços de set/2017 atualizados para dezembro de 2019. Elaboração: Lindoelly Duarte.

Após análise da média dos preços/m² por tempo de contrato importa examinar a média dos preços/m² de aluguel praticados pela SCMR no CHR (coletados em 2017 e atualizados para 2019) e, posteriormente, compará-los com as médias dos preços/m² praticados por outros proprietários nessa área. Cabe destacar que, na impossibilidade de obter os preços realmente praticados em outros imóveis que não os da SCMR, optou-se por utilizar os preços/m² de aluguel ofertados nessa área³¹. Apesar da diferença que normalmente existe entre preço

³¹ Os preços/m² ofertados foram coletados a partir de pesquisas em sites de anúncios pelo Gemfi/UFPE. Optou-se por utilizar os endereços coletados entre 2016 e 2019, anteriores à pandemia, de forma a não incorrer em discrepâncias na análise comparativa, uma vez que os preços da SCMR foram coletados em 2017 e atualizados para 2019, também anteriores à pandemia. Cabe ressaltar que os preços/m² coletados em 2016 a 2019 também foram atualizados para dezembro de 2019, de forma a possibilitar a análise comparativa.

praticado e ofertado – este último é, em geral, superior àquele – essa comparação oferece indicativos de como opera a SCMR no mercado imobiliário em comparação aos demais agentes.

Consoante a Tabela 14, a média dos preços/m² de aluguel dos imóveis da SCMR no CHR é de R\$22,56, em uma amostra de 80 endereços, sendo o valor mínimo de R\$1,71 e o máximo de R\$84,75, uma variação de 81,87%. Para análise desses dados é importante fazê-lo comparativamente aos apresentados na Tabela 15, onde constam os preços de oferta coletados a partir de anúncios em *sites* de aluguel, pelos bolsistas e voluntários de PIBIC do Gemfi.

Tabela 14 - Média dos preços/m² e aluguel dos imóveis da SCMR por submercado (2017/2019)

LOCALIZAÇÃO	MÉDIA	Desvio Padrão	Coefficiente de Variação (%)	Mínimo	Máximo	Amostra
Centro Histórico do Recife	22,56	18,47	81,87	1,71	84,75	80
Bairro do Recife	21,81	15,84	72,63	4,03	47,01	11
Santo Antônio-Diário	16,59	7,69	46,35	2,1	34,11	13
Santo Antônio-Guararapes	-	-	-	-	-	-
São José	30,96	21,35	68,96	5,68	84,75	31
Imperatriz-Rua Nova	26,81	19,74	73,63	8,75	77,07	12
Boa Vista	14,36	12,26	85,38	1,71	39,08	13

Fonte: Primavera, 2017. Elaboração própria.

Tabela 15 - CHR e outras centralidades recifenses: preço de oferta do m² de locação de imóveis comerciais e de serviços (2019)

LOCALIZAÇÃO	MÉDIA	Desvio Padrão	Coefficiente de Variação (%)	Mínimo	Máximo	Amostra
Centro Histórico do Recife	31,23	31,42	100,6	4,43	367,8	175
Bairro do Recife	38,09	43,97	115,44	8,93	367,8	75
Santo Antônio-Diário	19,53	10,54	54	7,4	35,07	15
Santo Antônio-Guararapes	30,5	19,56	64,13	10,62	56,13	13
São José	23,29	14,33	61,5	6,44	62,28	30
Imperatriz-Rua Nova	34,95	21,77	62,28	17,39	95,28	35
Boa Vista	12,8	6,59	51,48	4,43	20,61	7
Outras centralidades	40	18,11	45,28	8,28	76,62	65
Encruzilhada	28,3	18,53	65,47	8,28	70,85	21
Boa Viagem	45,44	15,21	33,4	17,77	76,62	44

Fonte: <http://www.zapimoveis.com.br/> de outubro de 2016 a dezembro de 2019 e contatos com proprietários e corretoras de imóveis anunciados em placas. Elaboração: Diêgo Maciel. Apud. Lacerda e Abramo (2020)

O cotejo dos dados das duas tabelas demonstra que a média dos preços/m² de oferta de aluguel no CHR atinge R\$31,23/m², em uma amostra de 175 endereços, sendo o valor mínimo de R\$4,43/m² e o máximo R\$367,80/m², com uma variabilidade de 100,6%. Ou seja, o preço médio ofertado no CHR é 27,76% superior aos preços praticados pela SCMR. Em entrevista com o Diretor do Patrimônio da Irmandade foi informado que, normalmente, a diferença entre o preço ofertado por eles e o preço praticado, em decorrência de negociações, era de apenas 10%, bastante inferior ao observado com os dados apresentados. Aventa-se a hipótese de que a

irmandade aluga edificações inteiras a preços/m² correspondente a uma área inferior ao total da edificação, o que refletiria nas baixas médias de preços/m² identificadas.

Chama a atenção o fato que no submercado de São José a SCMR pratica uma média de preço/m² de aluguel (R\$30,96), superior, portanto, à média da oferta (R\$23,29). Essa diferença se dá em decorrência dos preços analisados da SCMR serem em ruas mais valorizadas desse submercado, como Rua Direita, Rua das Calçadas, Rua das Águas Verdes. Nessas ruas, não foram identificados preços de oferta, visto que, como revela Silva (2018) nas ruas com fluxo intenso de pessoas, como as exemplificadas, praticamente inexistem imóveis comerciais ofertados para locação e, quando ocorre vacância de um imóvel este é rapidamente alugado sem dar oportunidade para ser em meios como *sites* de aluguel, devido à alta demanda e imóveis nessa localização.

Lacerda e Abramo (2020, p. 21) afirmam que essa “micro e macrolocalização são suficientes para garantir margens de lucro aos inúmeros inquilinos e destinar sobrelucros (rendas) aos proprietários imobiliários”. Daí porque os contratos da SCMR nessa localização são mais antigos Tabela 13. Os inquilinos não podem abrir mão de uma área tão bem localizada. Os autores ainda ressaltam que esse submercado funciona com base em um modelo de *concorrência imperfeita*, com viés de *concorrência monopolista* (conceito abordado no Capítulo 3 desta dissertação), dada a heterogeneidade da propriedade imobiliária.

Ainda chama a atenção a discrepância identificada entre a média dos preços/m² de aluguel praticados pela SCMR e os ofertados no submercado do Bairro do Recife. Ali, o preço médio ofertado (R\$38,09/m²) é 42,74% superior aos praticados pela SCMR (R\$21,81/m²). Observa-se, portanto, que a irmandade pratica um preço médio muito abaixo do mercado, o que é estranho, visto que o Bairro do Recife vem recebendo investimentos de monta, principalmente para atração de empresas dos setores de TIC e EC, embarcadas no Porto Digital, que recebem isenção de 60% do ISS para se instalarem no bairro portuário. Ou seja, há uma alta demanda por esse espaço (se considerarmos o período pré-pandemia) e a SCMR tem imóveis para oferecer, mas não aproveita esse potencial nos preços praticados.

Segundo Lacerda e Abramo (2020, p. 19-20), “os altos preços ofertados para aluguel decorrem do fato de esse submercado funcionar em uma situação de *concorrência imperfeita*, com viés *oligopolista*, além da retenção especulativa”. Apesar de a SCMR fazer parte dos agentes oligopolistas nesse submercado, como demonstrado no Tópico 1 deste Capítulo, esta irmandade está longe de atuar conforme o mercado nessa área do CHR.

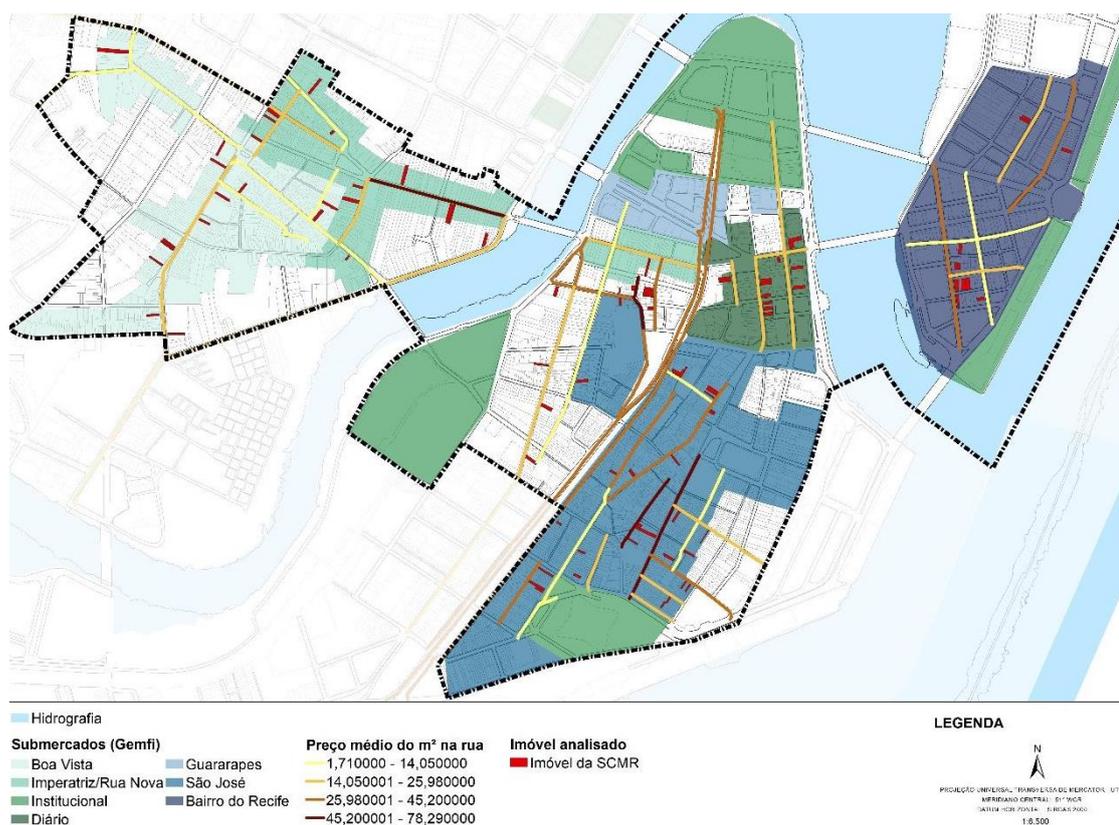
O segundo submercado mais valorizado, tanto em relação aos preços/m² de aluguel praticados pela SCMR como os de oferta, é o da Imperatriz-Rua Nova que atinge R\$26,81/m²

e R\$35,95/m², respectivamente. Esses preços médios decorrem do ainda relevante comércio de caráter médio-popular, se considerarmos períodos pré-pandêmicos. No submercado Boa Vista, reduto do uso habitacional, verifica-se que o preço praticado pela SCMR é 12,19% superior ao preço/m² da oferta. Ainda assim, esse é o submercado com menor média do preço/m² em ambos os casos analisados. Isso se dá devido a “ausência de benefícios fiscais e de intervenções urbanísticas expressivas, porquanto excluído de qualquer política urbana de requalificação. De maneira semelhante ao que se verifica em São José, a propriedade imobiliária é disseminada, o que possibilita enquadrar esse submercado na seara de *concorrência monopolista*” (2020, p. 21).

Os dados apresentados até aqui reforçam que a atualização dos preços/m² de aluguel dos imóveis da SCMR, realizada pela Âncora Imobiliária, não foi suficientemente eficaz para inserir essa irmandade como um agente competitivo no mercado imobiliário do CHR. Apesar de, em seu discurso, a irmandade argumentar que seus preços são de acordo com o mercado, verifica-se ainda uma atuação em um mercado “alternativo”, no entanto, sem o viés caritativo que está no imaginário da sociedade, como já abordado. Mas não nos enganemos, a intenção da irmandade é sim, praticar preços de mercado. A Santa Casa só não sabe como fazer isso de forma eficaz, ainda.

A Figura 35 mostra as médias dos preços/m² dos imóveis da SCMR por rua nos submercados analisados. Os maiores preços/m² (entre R\$45,21 e R\$78,29) praticados são verificados na Rua das Calçadas e Rua Padre Floriano, no submercado São José, e na Rua Imperatriz no submercado Imperatriz-Rua Nova, ruas mais valorizadas para o uso comercial. No submercado do Bairro do Recife, as maiores médias dos preços/m² (entre R\$25,98 e R\$45,20) ocorrem na Rua do Bom Jesus e na Rua da Madre de Deus, ainda assim, são inferiores às maiores médias de preços/m² verificadas nas ruas do submercado de São José.

Figura 35 - Média dos preços/m² por rua dos imóveis da SCMR em que obteve-se o preço de aluguel



Fonte: PRIMAVERA, L., 2017. Elaboração: Lindoelly Duarte.

As menores médias de preços/m² (entre R\$1,71 e R\$14,05) são verificados no submercado da Boa Vista, na Rua Velha, Rua da Alegria, Rua do Veras, Rua Barão de São Borja e Rua da Soledade, com predominância do uso residencial. Essa média de preços/m² também é identificada na Rua Vidal de Negreiros, onde também foram encontrados imóveis com uso residencial, e na Rua São José do Ribamar, no submercado de São José.

A análise dos preços praticados em cada submercado e por rua será importante para indicar a conduta adotada pela SCMR em sua atuação no mercado imobiliário. Cabe agora analisar como esses preços/m² também se relacionam com os aspectos de uso, estado de conservação e preservação, abordados no tópico anterior de forma a embasar a análise das condutas desse proprietário.

A Tabela 16 indica a média dos preços/m² de acordo com o uso dos imóveis da SCMR em cada submercado do CHR. No submercado do Bairro do Recife o dado de preço/m² só estava disponível para imóveis com o uso de serviços (R\$19,00/m²), característico na área, seja pela presença de empresas de TIC e EC ou pelos bares e restaurantes. Verifica-se que, nos submercados de São José e Imperatriz-Rua Nova o uso de serviços possui preço superior ao identificado no Bairro do Recife, atingindo R\$25,06/m² e R\$20,57/m², respectivamente. Novamente, esse dado confirma o baixo aproveitamento do patrimônio da irmandade no

submercado do Bairro do Recife, onde o uso de serviços tem alta demanda, no período pré-pandemia, possibilitando à oferta praticar preços mais elevados.

Tabela 16 - Média do preço/m² de aluguel de acordo com o uso dos imóveis da SCMR por submercado (2017/2019)

SUBMERCADOS	Média dos Preços/m ² de acordo com uso dos imóveis da SCMR						
	Comercial (R\$/M ²)	Residencial (R\$/M ²)	Serviços (R\$/M ²)	Misto (R\$/M ²)	Armazenagem (R\$/M ²)	Religioso (R\$/M ²)	Outros ¹ (R\$/M ²)
Bairro do Recife	-	-	19,00	-	-	-	-
Santo Antônio-Diário	17,03	-	16,69	-	-	14,65	-
Santo Antônio-Guararapes	-	-	-	-	-	-	-
São José	36,89	23,13	25,06	-	12,85	-	-
Imperatriz- Rua Nova	27,91	-	20,57	25,98	-	-	24,01
Boa Vista	32,14	7,89	6,5	11,65	-	2,60	-

Fonte: Primavera, 2017 e DPPC. Elaboração própria.

Chama a atenção a média do preço/m² do uso comercial, praticada pela SCMR no submercado da Boa Vista (R\$32,14/m²), chegando próximo até mesmo do submercado de São José (R\$36,89/m²), onde esse uso é preponderante. Esses dados apontam para os riscos que a competição entre os usos comercial e residencial podem trazer para o submercado da Boa Vista. Como destaca Menezes (2016), o uso residencial tende a preservar mais os imóveis, em comparação com o uso comercial. Os preços elevados do uso comercial nos imóveis da SCMR, até mesmo nesse submercado, reforçam a tendência ao uso comercial, identificada na entrevista com o Diretor de Patrimônio da SCMR que disse o seguinte:

Imóvel residencial dá bem mais trabalho, porque assim a gente tá falando de moradia, então assim, é uma coisa que às vezes a inadimplência, você tem uma dificuldade de tirar o inquilino, então tem todo um contexto que para comercialização, para aluguel, **é melhor que fossem todos comerciais, a pretensão nossa é aumentar a carteira dos imóveis comerciais** (Entrevista com o Diretor de Patrimônio e Administrativo da Santa Casa de Misericórdia do Recife, em junho de 2021, grifos nossos)

Compreende-se essa pretensão abordada pelo Diretor de Patrimônio da irmandade. Por meio da Tabela 16, observa-se que a média do preço/m² de locação do uso comercial no submercado da Boa Vista é 307,35% superior ao preço/m² do uso residencial. Novamente, é perceptível a busca da irmandade pelos melhores preços de aluguel de seu patrimônio. Os preços abaixo de mercado, quando praticados, não respondem adequadamente às suas atividades caritativas.

Cabe agora analisar como se relacionam as médias dos preços/m² dos alugueis dos imóveis da SCMR no CHR e os estados de conservação e preservação desses bens patrimônios culturais. Qual a importância do estado de conservação dos imóveis como critério para definição dos preços praticados? E do estado de preservação? São essas perguntas que o cruzamento dos preços com essas informações pretende esclarecer.

A Tabela 17 mostra que, no CHR, os imóveis da SCMR em bom estado de conservação possuem média de preço/m² de R\$ 32,46, superior à média identificada nos imóveis ofertados

para esse mesmo estado de conservação (R\$25,88). Isso significa que, em imóveis bem conservados, a SCMR consegue praticar preços mais elevados do que os ofertados, na mesma classificação. Desse modo, é importante que a irmandade mantenha os imóveis bem conservados, objetivando preços de aluguel melhores.

Tabela 17 - Média do preço/m² de aluguel de acordo com o estado de conservação dos imóveis da SCMR por submercado (2017/2019)

SUBMERCADOS	Média do Preço/m ² (em R\$) de acordo com Estado de Conservação (2017-2019)						TOTAL ENDEREÇOS	
	Bom		Regular		Precário		OFERTA	SCMR
	OFERTA	SCMR	OFERTA	SCMR	OFERTA	SCMR		
Centro Histórico do Recife	25,88	32,46	32,32	23,33	21,68	21,45	75	80
Bairro do Recife	29,37	17,83	19,4	19,65	-	47,01	24	11
Santo Antônio-Diário	34,84	21,02	25,52	14,62	-	-	7	13
Santo Antônio- Guararapes	-	-	-	-	-	-	-	-
São José	32,33	40,35	18,05	27,55	21,67	26,21	7	31
Imperatriz- Rua Nova	26,29	35,39	43,59	16,54	-	21,63	24	12
Boa Vista	17,76	14,39	4,52	14,00	-	15,42	13	13

Fonte: Primavera, L., 2017 e DPPC. Elaboração própria.

Em comparação com os demais estados de conservação, tem-se que a média dos preços/m² dos imóveis em estado de conservação regular da SCMR atinge preços/m² de R\$23,33 enquanto a média dos imóveis ofertados chega a R\$32,32, uma diferença significativa que pode indicar que outros fatores além do estado de conservação dos imóveis ofertados, como localização e fluxos de pessoas, interferem nesse preço/m² médio. Para os imóveis precários, verificam-se os menores preços/m² médio tanto nos imóveis da SCMR (R\$21,25) como nos da oferta (R\$21,68). Nota-se, portanto, que os preços/m² médios praticados pela irmandade, no apanhado geral do CHR, possui uma estreita relação com o estado de conservação, ou seja, quanto mais conservado, maiores os preços/m² médio que diminui significativamente para os imóveis em estado regular e precário.

Considerando a relação entre média do preço/m² e o estado de conservação por submercados, destaca-se que, no submercado Bairro do Recife, a SCMR consegue praticar preços mais elevados nos imóveis em estado precário, atingindo surpreendentes R\$47,01 – maior média de preço/m² por estado de conservação entre todos os submercados – enquanto os imóveis em bom estado de conservação chegam à R\$17,83, preço/m² inferior até mesmo do que a média dos imóveis em estado regular R\$19,65.

Apesar da irmandade possuir apenas 2 imóveis (8%) em estado precário nesse submercado, manter os imóveis entre bom e regular estado de conservação, não traz o retorno financeiro esperado, uma vez que os preços/m² nesses dois estados de conservação esteve muito abaixo do que o identificado para os imóveis da SCM no CHR como um todo.

Pode-se atribuir essa situação ao fato de que foi possível verificar o preço de apenas 1 dos 2 imóveis precários da SCMR no submercado do Bairro do Recife, visto que o outro imóvel estava sem uso e, justamente, o imóvel em estado precário que possui preço/m² do aluguel a R\$ 47,01 corresponde ao imóvel da Rua a Moeda, nº 169, onde funcionam as instalações técnicas e refrigeração do Paço Alfândega. Ou seja, um uso para o qual o estado de conservação do imóvel não é relevante.

No submercado de Santo Antônio-Diário observa-se a mesma relação identificada no CHR: a média dos preços/m² dos imóveis em bom estado (R\$21,02) superior à média referente aos imóveis em estado regular (R\$14,62), isso tanto para os imóveis da SCMR como os ofertados, indicando que nessa área o bom estado de conservação dos imóveis é um critério relevante para a definição dos preços/m². Ainda assim, nota-se, nesse submercado, que a média dos preços/m² ofertados de acordo com o estado de conservação são muito superiores aos praticados pela SCMR. Novamente, a irmandade atua de forma semelhante aos demais proprietários no que concerne à conservação de seus imóveis, porém, não consegue acompanhar os preços de alugueis ofertados por eles.

No submercado São José, verifica-se a correspondência entre a média dos preços/m² e o estado de conservação. A média relativa aos imóveis da SCMR em bom estado atinge R\$40,05/m², melhor resultado quanto a este estado de conservação no cotejo aos demais submercados, e ainda superior à média dos imóveis ofertados (R\$32,33). Nesse caso, pode-se associar, novamente, ao fato de que não foram identificados preço de oferta nas ruas de maior fluxo e melhor localização desse submercado. Verifica-se ainda que, em São José, a Santa Casa consegue praticar uma média de preços/m² aproximada para imóveis em estado regular (R\$27,55) e precário (R\$26,21), revelando que nesse submercado é atraente manter imóveis em estado precário, uma vez que atingem renda similar aos imóveis em estado regular mesmo sem receberem investimentos para sua manutenção. Essa mesma situação é verificada no submercado Imperatriz-Rua Nova.

Quanto ao submercado Boa Vista, verifica-se uma indiferença na comparação entre a média dos preços/m² e o estado de conservação dos imóveis. As médias para os imóveis em bom (R\$14,39), regular (R\$14,00) e precário (R\$15,42) estado de conservação são bastante similares. Ainda assim, os imóveis em estado precário possuem uma média mais elevada em relação aos demais estados de conservação. Tal situação pode indicar que nesse submercado o bom estado de conservação não é um fator relevante para a definição dos preços praticados. No entanto, deve-se considerar que no submercado Boa Vista, apenas um imóvel foi identificado

em bom estado de preservação e ainda assim atingiu preço/m² próximo às médias de preços/m² para os imóveis regulares e precários que são mais expressivos.

É importante considerar também que a avaliação do estado de conservação do imóvel, realizada pela DPPC, envolve aspectos referentes à manutenção, de caráter contínuo. Nos imóveis da SCMR, a manutenção é de responsabilidade do inquilino como relatado pelo Diretor do Patrimônio: “reformas de manutenção são de responsabilidade do inquilino e reformas estruturais do proprietário” (Entrevista com o Diretor de Patrimônio da SCMR, em junho de 2021). Os imóveis em regular e bom estado de conservação demandam ações de manutenção, de responsabilidade dos inquilinos, enquanto os imóveis em estado precário necessitam de obras estruturais, na cobertura, nas fissuras da parede, etc., sendo de responsabilidade do proprietário.

Como observado na Tabela 17, imóveis em estado precário atingem renda superior até mesmo que imóveis em estado regular, em alguns submercados, o que implica em falta de manutenção por parte da SCMR que, ainda assim, mantém preços de aluguel significativos nesses imóveis. Portanto, nota-se que o estado de conservação é menos relevante para a instituição do que o fato de o imóvel estar auferindo renda, mesmo que em precário estado de conservação.

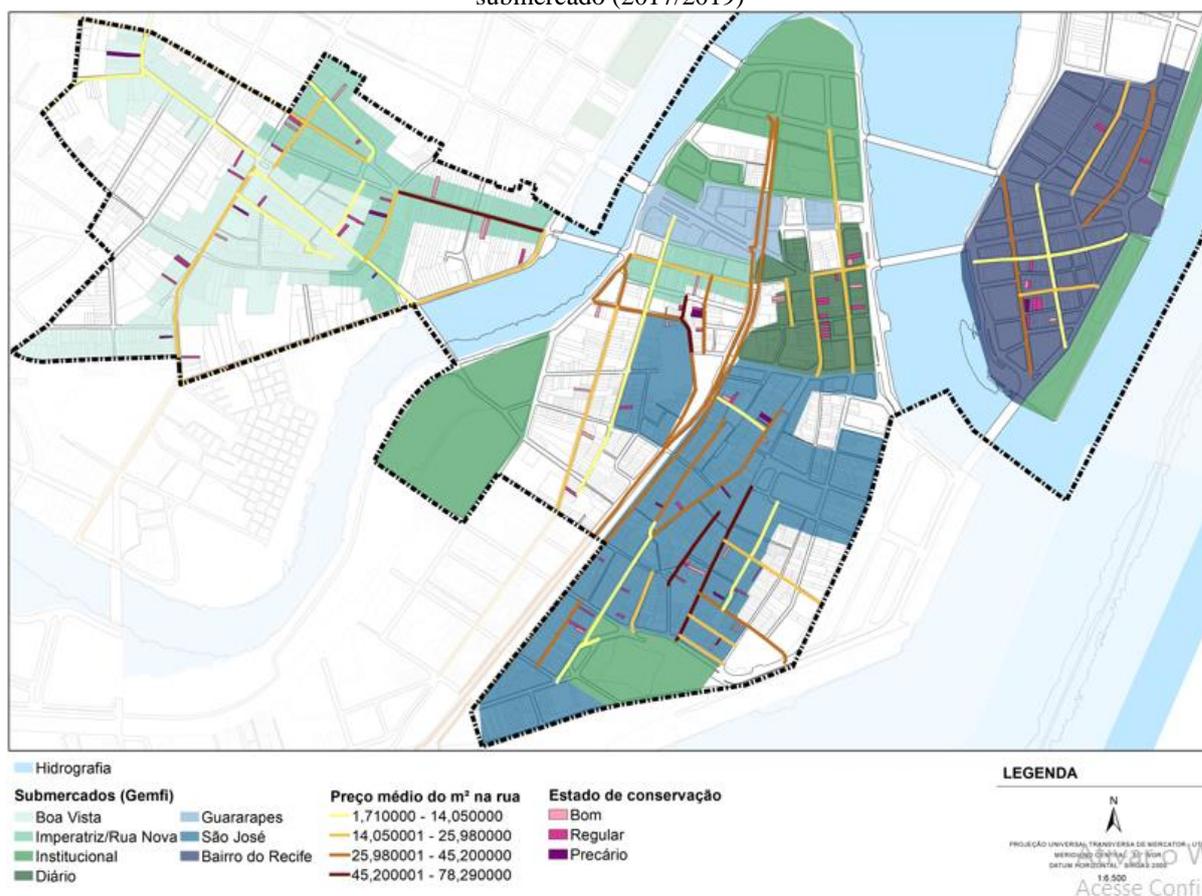
Essa interpretação pode ser reforçada com a informação do Diretor de Patrimônio, comentada anteriormente, de que a SCMR possuía no CHR uma média de 6 a 7 imóveis em estado precário. No entanto, de acordo com o levantamento da DPPC (2017-2018), 17 imóveis encontram-se nesse estado de conservação³². Todavia, considerando os imóveis precários que estão totalmente sem uso, ou seja, sem auferir renda para a irmandade, chega-se ao número de 5 imóveis nessas condições, aproximando-se à média apresentada pelo gestor da irmandade. Então, pode-se inferir que a SCMR está mais preocupada com os imóveis precários sem uso e que, por isso, não auferem renda, do que com os imóveis precários ocupados, que ainda trazem retorno financeiro à irmandade.

A Figura 36 permite-nos analisar a relação entre as médias dos preços/m² por rua e o estado de conservação dos imóveis. Nota-se que nas ruas mais valorizadas do submercado São José, Rua das Calçadas e Rua Padre Floriano, com média de preço/m² entre R\$45,21 e R\$ 78,29, os imóveis encontram-se em bom estado de conservação ou em estado regular. O mesmo ocorre na Rua Imperatriz, no submercado Imperatriz-Rua Nova, que também atinge a maior média de

³² Foram considerados apenas os imóveis em precário estado de conservação localizados no SPR, onde estão inseridos os submercados analisados nesta dissertação.

preço/m² verificada e os imóveis analisados estão em bom estado de conservação. Nesses casos, cabe destacar que o fluxo de pessoas nessas vias, também é um fator relevante para as altas médias de preços/m² identificadas. O aprofundamento da análise por rua permite indicar que, nesses submercados, há sim uma relação estreita entre estado de conservação e preços/m², como já verificado na Tabela 17.

Figura 36 - Médias dos preços/m² de aluguel por rua e estado de conservação dos imóveis da SCMR por submercado (2017/2019)



Fonte: DPPC e Primavera, L., 2017. Elaboração. Lindoelly Duarte.

Em Santo Antônio-Diário, todas as ruas atingem a mesma média de preços/m² de aluguel (entre R\$25,99 e R\$45,20) com predominância do estado de conservação regular, principalmente na Rua Duque de Caxias, em que todos os imóveis foram identificados como regulares. No submercado do Bairro do Recife, nota-se o oposto do verificado no de São José e Imperatriz-Rua Nova, na Rua Mariz e Barros apesar do bom estado de conservação do imóvel em que foi possível analisar o preço/m² verifica-se a menor média identificada (entre R\$1,71 e R\$14,05). Nesse caso, observa-se que o estado de conservação do imóvel não foi um critério preponderante na definição do preço praticado pela irmandade e reflete o que foi verificado na Tabela 17 para este submercado, que os imóveis em bom estado de conservação atingem a menor média de preço/m² de aluguel. Além da análise referente ao estado de conservação importa considerar a relação entre estado de preservação dos imóveis e os preços/m² praticados

pela SCMR e pela oferta. Na Tabela 18 verifica-se que no CHR, a média dos preços ofertados para imóveis preservados e modificados é a maior, chegando a R\$30,10, enquanto a média relativa aos imóveis descaracterizados e substituídos ofertados atinge R\$26,40, ou seja, 12,29% inferior à média dos preços/m² dos imóveis com melhores níveis de preservação.

Tabela 18 - Média do preço/m² de aluguel de acordo com o estado de preservação dos imóveis da SCMR por submercado (2017/2019)

SUBMERCADOS	Média do Preço/m ² em R\$ de acordo com Estado de Preservação (2017-2019)						TOTAL ENDEREÇOS	
	Preservados + Modificados		Descaracterizados + Substituídos		Outros		OFERTA	SCMR
	OFERTA	SCMR	OFERTA	SCMR	OFERTA	SCMR		
Centro Histórico do Recife	30,10	17,62	26,40	38,14	25,98	21,64	75	80
Bairro do Recife	30,66	20,61	22,71	27,19	-	-	24	11
Santo Antônio-Diário	28,18	16,59	-	-	-	-	7	13
Santo Antônio-Guararapes	-	-	-	-	-	-	-	-
São José	22,93	19,65	24,00	38,17	21,60	23,92	7	31
Imperatriz- Rua Nova	41,45	17,41	33,99	39,97	-	-	24	12
Boa Vista	15,79	16,21	14,47	7,50	34,74	9,58	13	13

Fonte: Primavera, 2017 e DPPC/ICPS. Elaboração própria.

No entanto, nos imóveis da SCMR observa-se o oposto. Os imóveis preservados e modificados atingem uma média de R\$17,62/m². Os descaracterizados e substituídos chegam a surpreendente média de R\$38,14/m², sendo 116,46% superior às calculadas para os imóveis com melhores níveis de preservação. De forma geral, esses dados demonstram que as alterações descaracterizadoras nos imóveis da SCMR, para abrigar usos como o comercial, são muito mais rentáveis, se sobrepondo aos valores artísticos desses bens patrimoniais.

O submercado da Boa Vista é o único onde se verifica que os imóveis preservados e modificados são mais valorizados (média de R\$16,21/m²) do que os imóveis descaracterizados e substituídos (média de R\$7,50/m²), ou seja, 116,13% superiores. Nesse submercado, com predominância do uso residencial, as adaptações descaracterizadoras ocorrem em menor proporção, em comparação aos demais submercados, e não se refletem em maior rentabilização dos imóveis, como se verifica nos submercados de São José e da Imperatriz-Rua Nova, por exemplo.

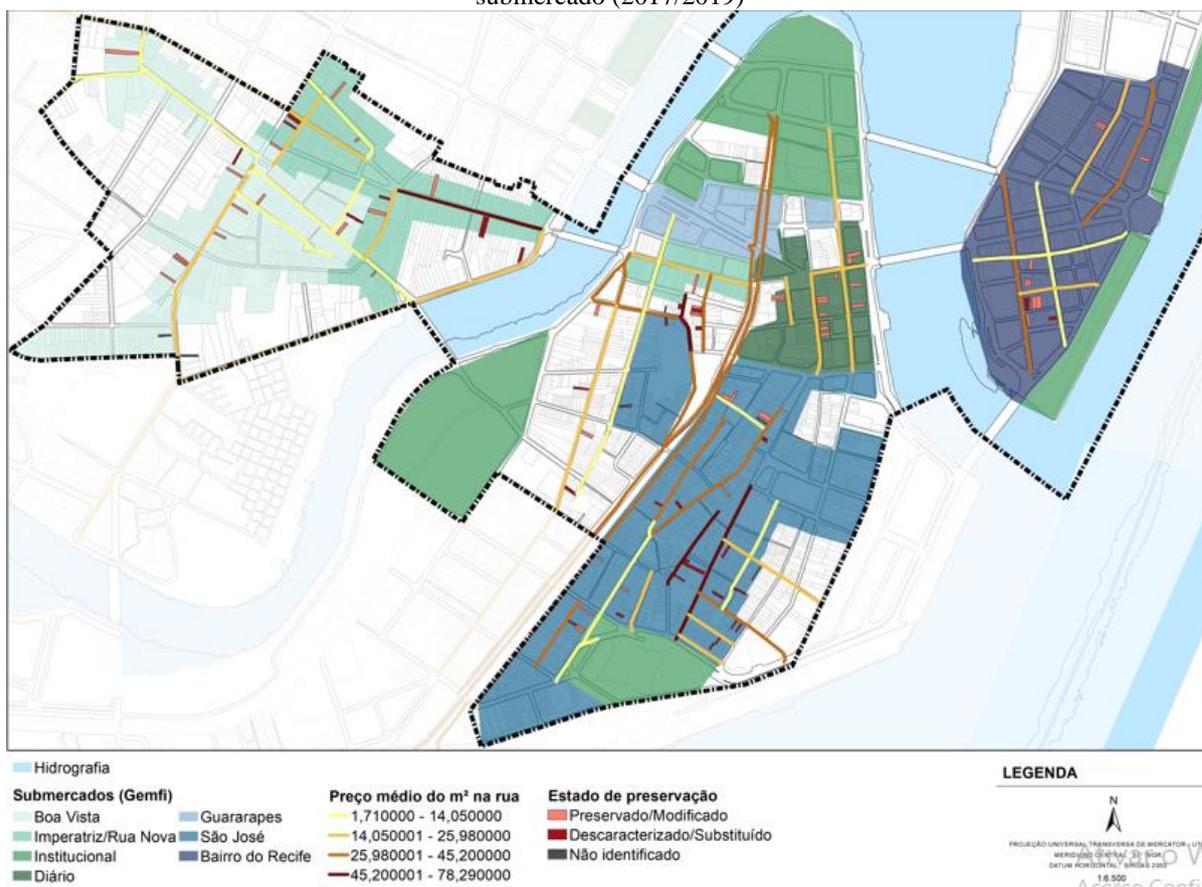
Até mesmo no Bairro do Recife, onde os níveis de imóveis da SCMR descaracterizados e substituídos chegam a apenas 8%, como visto na Tabela 10, a média dos preços/m² para essa categoria atinge R\$27,19, superiores à média de preços/m² (R\$20,61) identificada para os imóveis preservado e modificados, que correspondem a 92% dos imóveis da SCMR nesse submercado. Cabe destacar que no submercado de Santo Antônio-Diário não foram identificados imóveis descaracterizados e substituídos (Tabela 10) – dentre aqueles em

que foi possível obter a informação do preço de aluguel —, nem para a oferta, nem para os imóveis da SCMR. Ainda assim, observa-se que o preço/m² da oferta para imóveis preservados e modificados é de R\$28,18, enquanto os da SCMR nessa mesma situação chegam a apenas R\$16,59, ou seja, até mesmo quando a irmandade exerce os mesmos esforços de preservação do patrimônio do que outros proprietários, esta não obtém rentabilização compatível com o mercado.

Considerando que a média de preços/m² dos imóveis descaracterizados e substituídos são superiores às dos imóveis preservados e modificados, especialmente nos submercados de São José e Imperatriz-Rua Nova, onde o uso comercial é preponderante, pode-se avaliar tais modificações no patrimônio edificado como condição *sine qua non* para a instalação dessas atividades. Junta-se a isso a valorização dos preços de imóveis descaracterizados e substituídos que, dadas às transformações, adequam-se aos desejos da demanda para o uso comercial nessas áreas.

A Figura 37 permite-nos realizar a análise das médias de preços/m² por rua de acordo com estado de preservação dos imóveis. Assim, no submercado São José, as já mencionadas ruas com maior média de preço/m² de aluguel (entre R\$45,21 e R\$ 78,29), Rua das Calçadas e Rua Padre Floriano, possuem todos os imóveis com estado de preservação descaracterizado ou substituído. Ainda nesse submercado, na Rua Vidal de Negreiros e na Rua São Pedro verifica-se a menor média de preço/m² (entre R\$ 1,71 e R\$14,05) e todos os imóveis nessas ruas foram identificados como preservados ou modificados. Portanto, nota-se que nesse submercado é mais rentável à SCMR que o imóvel esteja descaracterizado ou substituído, atendendo às alterações demandadas pelo uso comercial. Os imóveis que mantêm os atributos que expressam seus valores artísticos não rentabilizam tanto quanto os que perderam tais características. Essa situação é preocupante por indicar que, os valores culturais desse patrimônio não são relevantes nas lógicas de mercado identificadas nesse submercado.

Figura 37 - Médias dos preços/m² de aluguel por rua e estado de preservação dos imóveis da SCMR por submercado (2017/2019)



Fonte: DPPC e Primavera, L., 2017. Elaboração. Lindoelly Duarte.

Essa situação é reforçada pelo que se observa no submercado Santo Antônio-Diário, apesar de todos os imóveis do submercado estarem classificados como preservados ou modificados, a média do preço/m² de aluguel atinge apenas o intervalo entre R\$14,06 e R\$25,98, segundo menor intervalo de média de preço/m² verificado no CHR. No submercado Boa Vista, apesar da Rua da Conceição, Rua Velha, Rua da Alegria e Rua da Soledade terem todos os imóveis analisados classificados como preservados ou modificados, a média dos preços/m² nessas ruas atinge apenas o intervalo entre R\$1,71 e R\$14,05, o menor verificado no CHR. Mais uma vez, preços baixos para imóveis que mantêm suas características estilísticas e ainda expressam seu valor artístico.

No submercado do Bairro do Recife, apenas na Rua Mariz e Barros observa-se uma lógica diferente, menor média de preço/m² para um imóvel classificado como descaracterizado ou substituído. Indicando que, nesse submercado, a permanência das características estilísticas dos imóveis é importante e pode ser refletida em preços mais elevados, como se verifica na Rua do Bom Jesus e na Rua Madre de Deus. Isso está atrelado às políticas e dinâmicas de mercado que associam a valorização imobiliária do bairro à preservação de seus valores culturais.

Segundo Lacerda (1993), compreender o funcionamento de um mercado imobiliário e seus mecanismos de fixação dos preços passa pela averiguação das condutas dos agentes que nele atuam. Os comportamentos dos agentes proprietários, incluindo a SCMR, são guiadas considerando algumas variáveis aqui analisadas. No próximo tópico serão examinadas as condutas da SCMR adotadas em cada um dos submercados do CHR tendo como fundamento os dados apresentados até aqui.

5.4 Condutas e estratégias da SCMR no CHR

Cabe destacar, inicialmente, que outros fatores incidem nas condutas da SCMR nos submercados do CHR, além das médias dos preços/m² por ela praticados, como visto no tópico anterior. Um deles é o nível de informação, o outro são os fatores externos (isenções fiscais, investimentos em políticas públicas e em infraestrutura, entre outros) que influenciam na dinâmica de cada um dos submercados.

Para Lacerda e Abramo (2020, p. 16), nos submercados do Bairro do Recife, Santo Antônio-Diário e Santo Antônio-Guararapes:

os entes jurídicos (empresas) são mais bem informados do que os proprietários locadores de imóveis, geralmente pessoas físicas, quando o assunto é saber, com antecedência, quais os possíveis investimentos e incentivos públicos a serem realizados (LACERDA e ABRAMO, 2020, p. 16).

A SCMR, como pessoa jurídica, se enquadra nesses agentes mais bem informados nesse e nos demais submercados. A entrevista realizada com o Diretor do Patrimônio da irmandade reforça essa informação quando questionado sobre as perspectivas para o CHR:

Veja, se vingar **os projetos que existem**, se esses projetos realmente vingarem.[...]Então, através daí, tem esse projeto do Porto Digital e tem alguns outros projetos de empresas da área de construção civil para revitalização e até modernização de algumas áreas utilizadas ali naquele centro. **Com isso, a gente acredita que tende a melhorar, se isso realmente for posto em prática, vai melhorar a área.**(Entrevista com o Diretor de Patrimônio e Administrativo da Santa Casa de Misericórdia do Recife, em junho de 2021, grifos nossos)

Nas redes sociais, como Instagram, também é possível acompanhar gestores da SCMR e da arquidiocese reunidos com o executivo da Prefeitura do Recife em busca de parcerias e apresentação de projetos que impactam nas decisões da SCMR, no mercado imobiliário do CHR.

O submercado do Bairro do Recife, notadamente nos últimos 30 anos, vem recebendo investimentos de monta, tanto em infraestrutura como em concessão de benefícios fiscais, estes últimos exclusivamente para as empresas embarcadas no Projeto Porto Digital (PPD). A instalação do PPD nesse bairro demandou a criação de “um ambiente propício à inovação e melhoria da competitividade das empresas, além de atrair grandes empresas e investidores para

o Porto Digital”³³. Para tanto, esse espaço foi dotado de “8 km de fibra ótica de alto rendimento (performance) instalados e 26 km de dutos, tornando a região uma das mais modernas do país”, investimentos realizados em parceria pelo Governo do Estado e a Prefeitura do Recife.

Além dos investimentos em infraestrutura, esse submercado conta com a concessão de benefícios fiscais aos estabelecimentos contribuintes do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN), situados na ZEPH-09 (Bairro do Recife) e exercem atividades relativas à tecnologia da informação e congêneres, incluindo serviços educacionais e certificação de produtos em informática, instituída pela Lei municipal nº 17.244/2006. Assim, estabeleceu-se a isenção de 60% desse imposto para as empresas embarcadas no PPD instaladas no Bairro do Recife. Em 2013 e 2015 a mencionada lei sofreu alterações tendo sido acrescidos outras áreas ao território de isenção fiscal do ISS: o quadrilátero de Santo Amaro (Zona Secundária 1) e a Avenida Guararapes e adjacências (Zona Secundária 2), esta última ampliação do território do PPD engloba os submercados de Santo Antônio-Diário e Santo Antônio-Guararapes.

Importa ressaltar que, além da isenção parcial do ISS no Bairro do Recife (Zona Principal) e nas Zonas Secundárias, a ZEPH-09 também conta com a possibilidade de isenção de IPTU definida pelo Plano Específico da ZEPH-09 (Lei nº 16.290/1997), nas seguintes condições:

Art. 28. Será concedida isenção total do IPTU aos proprietários que realizarem intervenções destinadas à recuperação ou renovação dos respectivos imóveis, observados os prazos de isenção a seguir indicados:

- I - intervenções de recuperação total - prazo de 10 (dez) anos;
- II - intervenções de recuperação parcial - prazo de 05 (cinco) anos;
- III - intervenções de renovação - prazo de 05 (cinco) anos.

Art. 29. Será concedida a isenção parcial de 25% (vinte e cinco por cento) do IPTU aos proprietários que realizarem intervenções de conservação nos imóveis, através de:

- I - Manutenção - que consiste em ações de caráter preventivo contra a deterioração do imóvel;
- II - Reparo - que consiste em ações de natureza corretiva, de caráter não estrutural, para substituição, modificação ou eliminação de elementos estranhos ou incompatíveis com a unidade arquitetônica do conjunto ou edifício.

Para a ZEPH - 10 (Santo Antônio e São José), onde estão localizados o submercados de Santo Antônio-Diário, Santo Antônio-Guararapes, São José e parte do submercado Imperatriz-Rua Nova, a Lei nº 17.488/08 define o mesmo incentivo de isenção do IPTU nos moldes do que dispõe o Plano Específico da ZEPH-09.

Importa ressaltar que a SCMR possui isenção de IPTU de seus imóveis por destinar os recursos de seus alugueis à assistência social e às obras de caridade conforme dispõe o Código Tributário do Recife no Art. 17, parágrafo 3-B, alínea g: “os destinados à assistência social ou

³³ Disponível em: <http://www.portodigital.org>

a obras de caridade pela entidade religiosa”. Assim, a isenção desse imposto para a irmandade, não está vinculado a ações de recuperação, manutenção ou restauro dos imóveis em áreas de preservação do patrimônio cultural.

Apesar da isenção de IPTU, a SCMR figura como um dos principais devedores desse imposto na Região Político Administrativa 1 (RPA-1). Segundo levantamento da Marco Zero Conteúdo³⁴, a irmandade é o oitavo CNPJ com maiores débitos junto à municipalidade, atingindo, em 2018, uma dívida de R\$4.379.879,67. Cabe esclarecer que, no método utilizado para obtenção dessa informação o valor do IPTU e da Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares (TRSD) são computadas conjuntamente. O Diretor de Patrimônio da SCMR esclarece que:

Alguns imóveis têm isenção de IPTU e pagam só a taxa de limpeza pública. Todos os imóveis são destinados às obras de caridade, alguns ainda não conseguimos isenção por questão documental que ainda não passamos para o nome da SCMR. (Entrevista com o Diretor de Patrimônio e Administrativo da Santa Casa de Misericórdia do Recife, em junho de 2021, grifos nossos)

Portanto, o Diretor ressalta que não são todos os imóveis que possuem a isenção devido às questões cartoriais, ainda assim, o levantamento dos débitos de IPTU realizado pelo Marco Zero Conteúdo, considerou apenas os imóveis em que o nome da SCMR está descrito como proprietário. Todavia, cabe esclarecer que a concessão da isenção depende de comprovação de que os imóveis são utilizados para fins de assistência social e caridade, o que demanda certa burocracia documental. Pode-se considerar, então, que contribui para o alto valor da dívida, débitos de IPTU computados anteriormente à comprovação necessária para obtenção da isenção.

Nesse cenário, entende-se a concessão de isenção de IPTU como política pública que objetiva incentivar a conservação e a preservação dos imóveis em ZEPH. Porém, não abarca o grupo de proprietários formado pelas irmandades religiosas, beneficiadas por essa concessão por razões outras. Assim, é importante diferenciar as isenções de IPTU das irmandades das atreladas à conservação e à preservação dos imóveis, bem como das isenções parciais de ISS que. Estas, apesar de também não estarem vinculadas à conservação e preservação do patrimônio, permitiu às empresas abrigadas no Porto Digital e ao seu Núcleo de Gestão reabilitar imóveis no Bairro do Recife e utilizar tais ações como pilares para sua atuação no mercado imobiliário. Nas palavras de Marques (2021):

A premissa que envolve o diferencial do PPD como parque tecnológico é a dinâmica da “plataformização” do sítio histórico. Por meio dela, o NGPD, com o seu aparato organizacional, o que inclui métodos, processos e tecnologia, apresenta-se como um agente preparado para identificar os problemas reais e subsidiar o município na proposição de soluções eficientes, ajudando a diminuir os déficits da gestão pública na cidade. **O pilar de sustentação dessa**

³⁴ Disponível em: <https://marcozero.org/dividas-de-r-346-milhoes-de-iptu-expoem-abandono-e-cobica-no-centro-do-recife/>

asserção tem sido o restauro e a recuperação de bens patrimoniais no Bairro do Recife, reabilitando-os economicamente para o mercado de TIC e EC. (MARQUES, 2021, p. 55).

Na contramão dessa estratégia de mercado, utilizada pelo PPD, a SCMR não consegue angariar recursos suficientes para conservação, preservação e reabilitação de seus imóveis. Segundo o Diretor de Patrimônio da irmandade:

A gente não gasta mais porque não tem, mas a gente gasta uma média de uns **20.000 a 25.000 por mês com manutenção de imóvel**. Mas a necessidade, se você disser Hélio qual a necessidade? Bem maior do que isso, a gente deveria ter mais dinheiro para investir, porque a necessidade de manutenção dos imóveis é maior. [...] Veja, **baseado nos cálculos que a gente já tem e nos orçamentos que já fizemos para recuperação dos imóveis, a gente precisaria de algo em torno aí de 200.000/mês durante um período de 3 anos para recuperar todos os imóveis**. (Entrevista com o Diretor de Patrimônio e Administrativo da Santa Casa de Misericórdia do Recife, em junho de 2021, grifos nossos)

Em outro trecho da entrevista o Diretor informou que os recursos para conservação do patrimônio são obtidos dos próprios alugueis. Portanto, além de subsidiar as obras sociais da irmandade, os alugueis também precisam dar conta da necessidade de conservação e recuperação dos imóveis. No entanto, com os preços/m² de aluguel praticados pela irmandade, abaixo do mercado, é inviável manter objetivos tão audaciosos. É urgente para a irmandade prospectar outras formas de financiar a reabilitação dos seus imóveis.

Como assinalado em negrito, o Diretor de Patrimônio estimou a necessidade de R\$200.000,00/mês, durante 3 anos, “para recuperar todos os imóveis”. Isso corresponde a R\$7.200.000,00 para realizar essa ação. No entanto, considerando apenas a área construída (m²) dos imóveis da irmandade em estado precário, localizados nos SPR das ZEPH do CHR, e utilizando como parâmetro a média do custo do m² das intervenções, na ZEPH-09 (Bairro do Recife), realizadas pelo Porto Digital³⁵, no entorno de R\$4.000,00/m², tem-se que o custo para recuperar apenas esses imóveis seria de R\$ 14.736.400,00. Ou seja, pouco mais que o dobro do que o Diretor de Patrimônio da irmandade considerou ser necessário para recuperação de todos os imóveis da irmandade. Isso revela uma clara dissociação da real necessidade e do nível de intervenção necessários para os imóveis da irmandade no CHR.

As externalidades observadas mais detidamente no submercado de Santo Antônio-Guararapes referem-se à recuperação dos imóveis por instituições de ensino superior privadas e que, como destacam Lacerda e Abramo (2020), também são portadoras de elevado nível de informação no que concerne às políticas públicas de incentivo à educação. Já Santo Antônio-Diário, como visto anteriormente, faz parte agora do território do PPD e, portanto, “o porvir

³⁵ Segundo Marques (2021), “em uma live no youtube.com, na data de 17/06/2020, denominada “Tecnologia e Patrimônio: o case do Porto Digital em Recife”, o Superintendente de Arquitetura e Obras, Gustavo Rocha, informou que, em média, o custo do m² das intervenções na ZEPH giravam em torno de 4 mil reais”. (MARQUES, G., 2021, p. 58)

desse submercado se anuncia, a incerteza que pairava sobre essa porção territorial vem se desvanecendo” (LACERDA e ABRAMO, 2020, p. 17).

Não é sem razão, que os submercados Bairro do Recife, Santo Antônio-Diário e Santo Antônio-Guararapes, ostentam elevados percentuais de imóveis preservados e modificados, como demonstrado na Tabela 10. Ora, são nesses submercados que os agentes coordenadores detêm altos níveis de informação e o poder público atua fortemente por meio de investimentos para recuperação de imóveis e melhoria de infraestruturas. Assim, no submercado do Bairro do Recife os imóveis preservados e modificados representam 75,10% do total, em Santo Antônio-Guararapes 62,86% e em Santo Antônio-Diário 76,34%. Nesses três submercados identifica-se o papel “coordenador” do Estado e também do Porto Digital. Ademais, Lacerda e Abramo (2020) identificaram, em relação a esses submercados, que:

Proprietários e inquilinos, em geral, vêm sendo impulsionados pela *conservação inovadora do bem patrimonial*, termo proposto por Lacerda (2018), inspirado em Schumpeter. Isso significa que esses agentes vêm recuperando imóveis, sem descaracterizá-los, enaltecendo seus valores históricos e, por essa via, respondendo às exigências das atividades modernas. (LACERDA e ABRAMO, 2020, p. 18).

Importa destacar que o termo *conservação inovadora* é a combinação de elementos antigos – referentes aos valores artísticos dos bens patrimoniais – com elementos novos necessários à adaptação dos imóveis aos novos usos e que resultam na recriação de espacialidades existentes (LACERDA, 2018). Ademais, o termo proposto pela referida autora está relacionado a um compromisso entre tradição e mudança ao qual se referia Zanchetti et.al. (1998) no âmbito do Plano de Revitalização do Bairro do Recife.

Dando continuidade ao debate, nos demais submercados, os autores verificaram que, em São José, os proprietários e inquilinos mantêm o mesmo nível de informação, sem acesso às antecipações das perspectivas futuras de políticas públicas e outras ações do governo. Ademais, a substituição do uso residencial, historicamente predominante em São José, pelos usos de comércio e de serviços foi responsável pelas transformações identificadas nesse território que possui 71,59% dos imóveis como descaracterizados e substituídos. Para Lacerda e Abramo (2020):

Proprietários e/ou inquilinos assumem, em geral, uma conduta de *destruição aniquiladora do bem patrimonial*[...]. Não são motivados pelo poder local, cuja atuação é débil quanto à fiscalização.[...] Por isso, a coordenação desse submercado se realiza por meio das condutas miméticas de seus agentes. (LACERDA e ABRAMO, 2020, p. 18).

Ainda importa ressaltar que o submercado de São José, não foi contemplado com incentivos significativos para impulsionar a conservação do estoque edificado, como verificado para os três submercados acima referidos.

Em Imperatriz-Rua Nova, há um certo equilíbrio entre os imóveis descaracterizados e substituídos (51,51%), e os preservados e modificados (45,47%). Assim como em São José,

muitos imóveis antes residenciais foram substituídos pelo uso comercial e de serviços, ainda assim

Parte relevante dos proprietários, mesmo na ausência de uma política expressiva de reabilitação, é impulsionada, ora pela *conservação inovadora*, ora pela *destruição aniquiladora do bem patrimonial*, revelando que a transição dessa área é demasiada incerta. (LACERDA e ABRAMO, 2020, p. 18).

Por fim, o submercado da Boa Vista também foi classificado pelos autores em um cenário de incerteza urbana, em que os agentes ora são conduzidos pela *conservação inovadora*, ora pela *destruição aniquiladora do bem patrimonial*. Importa ressaltar ainda que esses 3 últimos submercados não foram objeto de investimentos e intervenções públicas ou privadas significativas como verificado nos demais submercados.

Tendo analisado os fatores externos que incidem no funcionamento desses submercados, incluindo os comportamentos dos agentes que possuem papel “coordenador”, entre eles os proprietários, cabe aprofundar as condutas utilizadas pela SCMR em cada um desses territórios. Para tanto, além dos dados de preços/m², praticados por essa irmandade, de acordo com estado de conservação e preservação examinados no tópico anterior, faz-se necessário tecer considerações a respeito da quantidade de processos de Projetos de Arquitetura e/ou Reforma, abertos pela SCMR junto à municipalidade, tendo fundamento na Tabela 19 abaixo.

Tabela 19 - Quantidade de processos de projeto de arquitetura/reforma para os imóveis da SCMR no licenciamento municipal

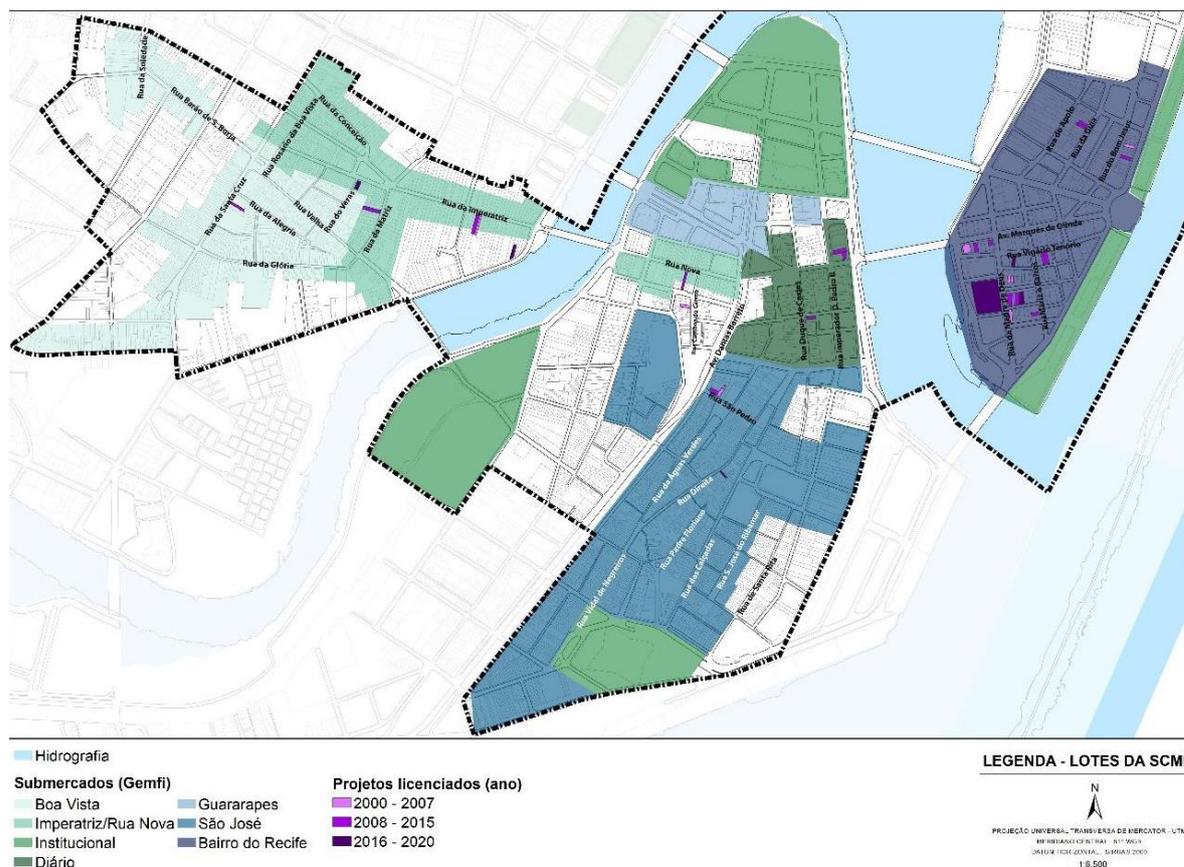
SUBMERCADOS	LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE ARQUITETURA/REFORMA NOS IMÓVEIS DA SCMR					
	ATÉ 2000		DEPOIS DE 2000		TOTAL IMÓVEIS	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Bairro do Recife	6	24,00	18	72,00	25	100
Santo Antônio-Diário	0	0,00	3	20,00	15	100
Santo Antônio-Guararapes	-	-	-	-	-	-
São José	0	0,00	3	6,67	45	100
Imperatriz-RuaNova	0	0,00	5	38,46	13	100
Boa Vista	0	0,00	1	5,26	19	100

Fonte: Portal do Licenciamento Urbanístico do Recife. Elaboração própria.

Primeiramente, destaca-se que esses processos são referentes aos projetos de intervenção propostos pela SCMR para seus imóveis e/ou legalização de intervenções anteriormente realizadas sem a anuência dos órgãos de preservação nas três instâncias federativas. Assim, no submercado Bairro do Recife verifica-se o maior percentual de processos abertos pela Santa Casa a partir dos anos 2000, ou seja, 72% dos imóveis da irmandade tiveram projetos de arquitetura e/ou reforma analisados entre 2000-2021. Esse percentual representa um acréscimo de 200% se comparado ao quantitativo no período anterior aos anos 2000.

Isso pode ser explicado por três fatores: (i) a realização do Programa Monumenta/BID no início dos anos 2000, conforme anteriormente discutido; (ii) a instalação do Porto Digital no Bairro do Recife que criou uma demanda por área construída no mercado para instalação das atividades de TIC e EC; (iii) a instituição do polígono de tombamento pelo Iphan, em 1998, na área mais ao sul da ilha, correspondente a quase a totalidade do Setor de Intervenção Controlada (SIC). Os projetos submetidos à municipalidade pela irmandade, estimulados para ofertar área ao mercado imobiliário aquecido pela demanda das empresas embarcadas no PPD podem ser enquadrados como iniciativas guiadas pela *conservação inovadora*, como proposto por Lacerda e Abramo (2020).

A Figura 38 espacializa os imóveis da SCMR em que foi identificado ingresso de processo de projeto de arquitetura/reforma junto à municipalidade, de acordo com o ano do processo e por submercado. No submercado do Bairro do Recife, os processos mais antigos entre 2000-2007 estão localizados na Rua do Bom Jesus, Rua da Madre de Deus, Rua da Moeda e Av. Marquês de Olinda e, provavelmente, estão relacionados às ações do projeto Monumenta/BID no Pólo Alfândega.



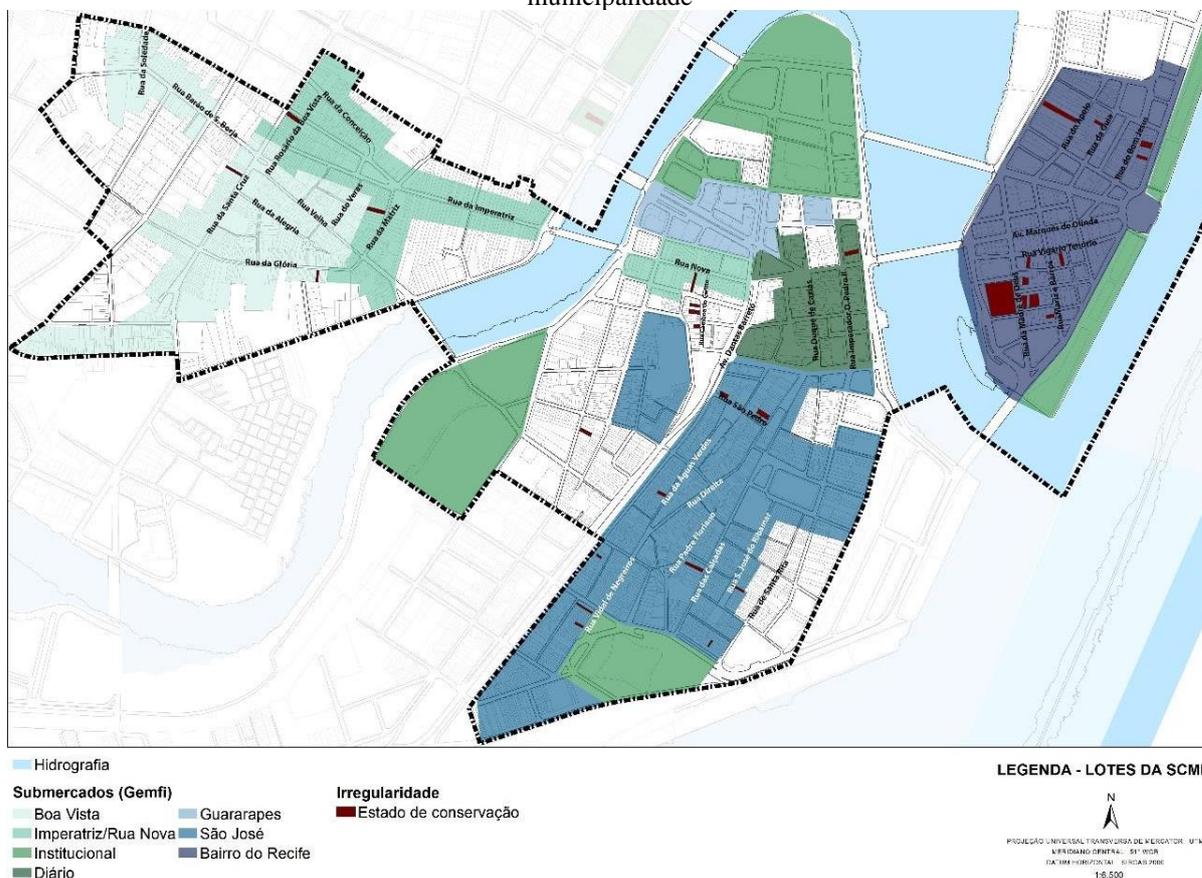
Fonte: Portal de Licenciamento Urbanístico do Recife. Elaboração. Lindoelly Duarte.

No submercado Santo Antônio-Diário o ingresso de todos os processos ocorreram em um período mais recente (entre 2008-2015). Os processos mais recentes entre 2016-2020 referem-se ao imóvel da antiga Casa de Clarice Lispector na Praça Maciel Pinheiro, no submercado Imperatriz-Rua Nova, relacionado às ações com vistas à recuperação deste imóvel por parte da SCMR e da Fundarpe. E, no submercado Bairro do Recife, o Paço Alfândega também possui processo de projeto de arquitetura/reforma recente, provavelmente, relacionado às adaptações internas para abrigar lojas e empresas de TIC e EC.

Ainda importa destacar os dados de irregularidades existentes para os imóveis da SCMR por submercado. A Figura 39 demonstra os imóveis em que foram identificadas irregularidades referentes ao mau estado de conservação. Chama a atenção a situação verificada no submercado Bairro do Recife em que quase a totalidade dos imóveis da SCMR foram autuados com essa irregularidade. Isso pode estar atrelado ao fato de essa área corresponder ao polígono de tombamento do Iphan que também atua na fiscalização desse território. Em contrapartida, no submercado Boa Vista, apenas dois imóveis da SCMR tiveram autuação quanto ao mau estado de conservação, situação divergente do identificado para esse submercado em que a maioria dos imóveis encontra-se em estado regular ou precário, como já

discutido anteriormente. Nesse caso, pode-se inferir que nesse sítio histórico, preservado apenas em âmbito municipal, as ações de fiscalização são mais escassas.

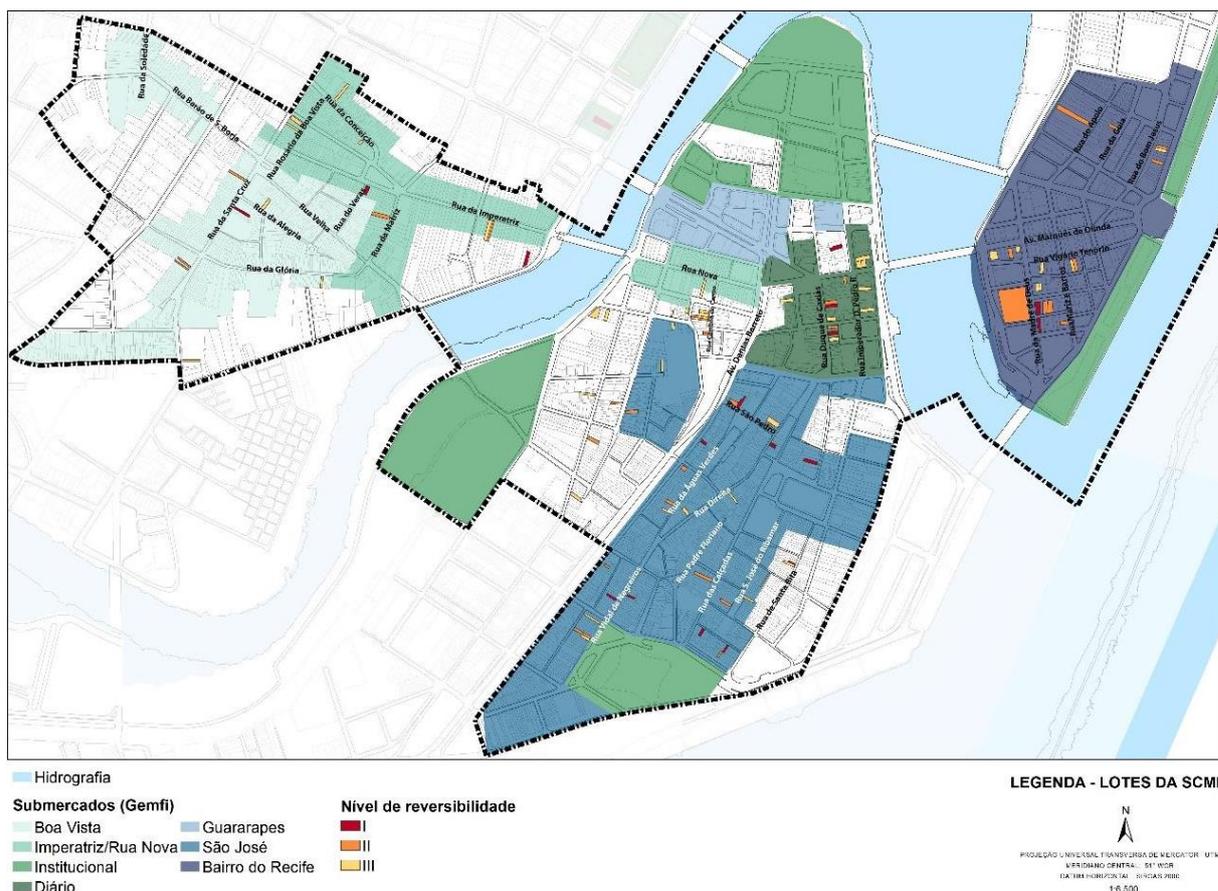
Figura 39 – Imóveis da SCMR com irregularidades referentes ao mau estado de conservação junto à municipalidade



Fonte: DPPC (2018). Elaboração. Lindoelly Duarte.

Por fim, no quesito irregularidades, tem-se o que apresenta a Figura 40 referente ao grau de reversibilidade das irregularidades identificadas nos imóveis da SCMR. O nível I corresponde aos imóveis com menor índice de reversibilidade, enquanto o III refere-se aos imóveis em que as irregularidades são mais fáceis de serem revertidas, como publicidades irregulares, por exemplo. No submercado do Bairro do Recife os imóveis possuem infrações com maior índice de reversibilidade, apenas na Rua Madre de Deus encontram-se imóveis com grau I. Já no submercado São José, observa-se maior quantidade de imóveis da SCMR com pior índice de reversão das infrações, especificamente na Rua dos Pescadores, Rua Direita, Rua da Palma, Rua Vidal de Negreiros e Av. Dantas Barreto e podem estar relacionadas às adaptações descaracterizadoras para o uso comercial, comumente realizadas nesse território.

Figura 40 – Grau de reversibilidade das irregularidades dos imóveis da SCMR por submercado



Fonte: DPPC (2018). Elaboração: Lindoelly Duarte.

A análise mais aprofundada dos imóveis que possuem processo de projeto de arquitetura/reforma (demonstrados na Tabela 19 e Figura 38), cruzando com os dados da Fiscalização³⁶, revelou que, dos 18 imóveis da SCMR, 12 (66,67%) possuíam atuações da fiscalização exigindo: (i) recuperar imóvel, conforme parecer da Codecir³⁷; (ii) restaurar o imóvel; (iii) recuperar adornos, conforme ofício nº 298/2015 da DPPC; (iv) realizar recuperação da fachada, conforme parecer da Codecir; (v) conservar o imóvel nos padrões de habitabilidade e segurança; (vi) recuperar a fachada com presença de umidade, fissura, desprendimento de materiais, conforme solicitado pela DPPC no monitoramento dos casarões, ofício nº 298/2015; (vii) regularizar o imóvel, consoante comunicado de irregularidade 20/2012 da DPPC, devido ao mau estado de conservação, entaipamento de vãos e revestimento de cerâmica na fachada; (viii) adequar a reforma interna com acréscimo de um pavimento e fechamento parcial de portas na fachada e pintura da fachada.

Tais irregularidades demonstram também a forte atuação da DPPC na fiscalização das alterações e do estado de conservação dos imóveis no submercado Bairro do Recife. Assim,

³⁶ Dados obtidos no Portal de Licenciamento Urbanístico do Recife.

³⁷ Coordenadoria de Defesa Civil do Recife (Codecir).

pode-se inferir que os bons níveis de preservação dos imóveis da irmandade nesse submercado (92% entre preservados e modificados e apenas 8% em estado precário de conservação) são atingidos muito mais pela ação fiscalizadora, no olhar atento dos órgãos de preservação de patrimônio nessa área, do que pela atuação da SCMR.

Nesse cenário, considera-se mais adequado o termo *conservação inovadora por indução*, do que apenas *conservação inovadora* para designar a conduta da SCMR nesse submercado. Isso porque, a irmandade vem mantendo bons níveis de preservação e conservação nesse território, porém, muito mais por imposição das normas preservacionistas do que para se inserir de forma competitiva no mercado.

Essa situação é ainda corroborada pelos preços/m² praticados, no submercado Bairro do Recife, de acordo com estado de conservação examinados no tópico anterior. Nesse submercado, a irmandade possui quase a totalidade dos imóveis preservados ou modificados, que atingem uma média de preços/m² de apenas R\$20,61/m², enquanto os imóveis descaracterizados e substituídos chegam a R\$27,19. Ou seja, os esforços financeiros para manutenção dos bons níveis de preservação desses imóveis não são revertidos em rendas de aluguel nos patamares esperados, demonstrando ainda mais que a irmandade não preserva os imóveis com vistas aos retornos financeiros proporcionados pelo mercado imobiliário.

No submercado Santo Antônio-Diário, verifica-se situação semelhante, em menor intensidade. Dos 3 com projetos de arquitetura/reforma junto à Prefeitura, apenas 1 se referia à atuação da fiscalização por causa da necessidade de restaurar o imóvel conforme parecer técnico da Codecir (manutenção da cobertura, assoalho, madeiramento e eliminação de pontos de risco com o isolamento do 1 e 2 pavimento e trecho da área administrativa do banco (térreo). Com relação à média de preços/m² de aluguel de acordo com estado de preservação, observa-se que nesse submercado todos os imóveis da SCMR estão preservados ou modificados. No entanto, a irmandade pratica uma média de preços/m² muito inferior (R\$16,59) à média ofertada (R\$28,18) para esses imóveis. A partir dessas considerações, a conduta da irmandade nesse submercado também foi classificada como *conservação inovadora por indução*.

Em São José, observa-se a inexpressiva quantidade de imóveis com processos junto à municipalidade, apenas 6,67%. As transformações realizadas nos imóveis da SCMR nesse território não chegam nem aos órgãos de preservação do patrimônio para análise, denotando a possível depreciação dos valores patrimoniais, por parte dos proprietários/inquilinos, nesse território. Ademais, dos 3 imóveis com processos de projeto de arquitetura/reforma na Prefeitura, 2 deles decorreram de atuações de fiscalização. Nesses casos, importa identificar a localização desses dois imóveis, ambos estão inseridos no perímetro do pátio de São Pedro,

onde estava instalada a antiga sede da DPPC, sendo esta uma área que contava com o olhar mais próximo e atento dos técnicos desse órgão de preservação.

A média dos preços/m² de acordo com o estado de preservação, praticada pela irmandade nesse submercado, como visto, aponta que os imóveis da irmandade descaracterizados e substituídos auferem uma média de preço/m² de R\$38,17, enquanto os imóveis preservados e modificados apenas R\$19,65. Nesse cenário, a atuação da irmandade corresponde ao que Lacerda e Abramo (2020) identificaram como mimetismo dos agentes, seguindo a Santa Casa as mesmas condutas dos demais agentes, ou seja, impulsionada pela *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais*.

No submercado Imperatriz-Rua Nova, verifica-se o segundo maior percentual de abertura de processos de projeto de arquitetura/reforma (38,46%). Dos 5 imóveis com processos, 3 deles foram autuados pela fiscalização, com as seguintes exigências: (i) adequar a reforma interna de colocação de laje de alvenaria (10,00 m²); (ii) restaurar imóvel que se encontra com risco de desabar conforme parecer da Codecir de 10.01.04 (térreo); (iii) atender às recomendações da Codecir imediatamente para cessar risco iminente e, posteriormente, recuperar o imóvel de acordo com a legislação. O outro imóvel com processo de projeto de arquitetura/reforma na PCR refere-se à antiga residência de Clarice Lispector na Praça Maciel Pinheiro. Esse processo objetivava a recuperação do imóvel, objeto de exames técnicos para tombamento pela Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco.

Lacerda e Abramo (2020), definiram a coordenação do submercado Imperatriz-Rua Nova como incerteza urbana. Ali, a atuação da SCMR é, certamente, dúbia. A irmandade atinge níveis de preservação relevantes com 61,54% dos imóveis preservados e modificados, o que poderia ser compreendido como atuação de *conservação inovadora*, no entanto, pratica relativamente altos preços/m² nos imóveis descaracterizados e substituídos, assim como em São José, como comentado anteriormente.

Nesse sentido, é pertinente compreender a conduta da irmandade nesse submercado com uma maior tendência à *destruição aniquiladora*, visto que, para definição dos preços, o estado de preservação e, conseqüentemente, os valores culturais dos bens patrimoniais não são relevantes. Nesse submercado, assim como no Bairro do Recife, a ação da irmandade em manter os imóveis preservados ou modificados, seja pela inércia ou até mesmo por empenho, não traz rentabilização de seus aluguéis.

Por fim, no submercado da Boa Vista, apenas 1 imóvel (5,26%), localizado na Rua da Santa Cruz, nº 115, teve processo de arquitetura/reforma ingressado no município e, ainda assim, foi em decorrência de atuação da fiscalização com a seguinte solicitação: apresentar

projeto aprovado e licença de construção para reforma (construção nos fundos do imóvel). Nota-se, que a realização de projeto de arquitetura/reforma deu-se, exclusivamente, em resposta à denúncia de irregularidades.

Essa conduta é reforçada pelos dados da média dos preços/m² de aluguel de acordo com estado de conservação dos imóveis que, como visto, chegam a R\$16,21 nos preservados ou modificados e apenas R\$7,50 para os imóveis descaracterizados ou substituídos. Inclusive, é apenas no submercado da Boa Vista em que se identifica a superioridade da média dos preços/m² nos imóveis da SCMR com melhores níveis de preservação, em detrimento dos que sofreram muitas transformações. Isso pode indicar, em um primeiro momento, que a rentabilização dos alugueis da irmandade pode ser alcançada com a preservação do patrimônio, aliando os valores culturais dos bens patrimoniais aos valores econômicos, o que poderia enquadrar a conduta da irmandade nesse submercado como uma *conservação inovadora*, nos termos propostos por Lacerda (2018).

Contudo, o termo citado implica na adequação dos imóveis às atividades contemporâneas e como destaca Menezes (2022, no prelo):

Muitos dos casos do submercado Boa Vista não estão relacionados à adequação às atividades contemporâneas, mas sim a uma reprodução de modos de vidas passados, como a moradia em cortiços com baixa qualidade habitacional (MENEZES, 2022)(no prelo)

A autora ainda ressalta que, nesse submercado, a conduta de manutenção não é predominante. Os dados dos imóveis da SCMR corroboram com essa constatação, visto que 26,32% dessas edificações estavam em estado precário, sendo este o maior percentual identificado dentre os imóveis da irmandade nos demais submercados. Apesar do alto nível de precariedade dos imóveis, percebe-se bons níveis de preservação no submercado da Boa Vista, inclusive dentre os imóveis da irmandade, uma vez que 84,21% estavam preservados ou modificados.

Nesse sentido, a referida autora propõe considerar tais condutas como *preservação por inércia*, para classificar a situação de boa parte do submercado Boa Vista. Considera-se também adequada a utilização desse termo para distinguir a conduta da SCMR. Como descreve Menezes (2022, no prelo):

Os bens são mantidos preservados não necessariamente por um interesse específico com relação aos seus valores culturais, mas sim por uma reprodução de práticas antigas e por um desinteresse no investimento sobre o estoque edificado, seja no sentido da *conservação inovadora*, seja no da *destruição aniquiladora*. (MENEZES, 2022)(no prelo)

No caso da SCMR, percebe-se que a *preservação por inércia* traz retornos financeiros significativos para a irmandade. Afinal, a média dos preços/m² são mais elevados nos imóveis preservados ou modificados.

O Quadro 01, inspirado em Lacerda e Abramo (2020), sintetiza as informações sobre a coordenação dos submercados e as estratégias dos agentes em cada um deles e,

especificamente, da SCMR. Nota-se que, com algumas especificidades, a Santa Casa segue os padrões identificados de comportamento: entre a *conservação inovadora* e a *destruição aniquiladora*.

Quadro 01 - Coordenação e estratégias dos agentes e da SCMR segundo submercados

Submercados	Coordenação dos submercados	Estratégias dos agentes	Estratégias da SCMR
Bairro do Recife	Órgãos Públicos/NGPD	Conservação inovadora	Conservação inovadora por indução
Santo Antônio-Diário	Órgãos Públicos/NGP	Conservação inovadora	Conservação inovadora por indução
Santo Antônio-Guararapes	Setor Privado de ensino/Órgãos Públicos/NGPD	Conservação inovadora	-
São José	Mimetismo dos agentes (inércia)	Destruição aniquiladora	Destruição aniquiladora
Imperatriz-Rua Nova	Incerteza urbana	Conservação inovadora e destruição aniquiladora	Destruição aniquiladora
Boa Vista	Incerteza urbana	Conservação inovadora e destruição aniquiladora	Preservação por inércia

Fonte: a autora, inspirada em Lacerda e Abramo, 2020.

Como já demonstrado anteriormente, através da entrevista realizada com o Diretor de Patrimônio da SCMR, a irmandade possui um padrão de baixos investimentos para conservação e/ou transformação de seus imóveis, dada a competição de recursos com as obras sociais da irmandade. Os baixos investimentos são refletidos na manutenção de bons níveis de preservação dos imóveis da irmandade, como demonstrado na Tabela 15. As adaptações ou transformações, no sentido da *conservação inovadora* e no da *destruição aniquiladora*, demandam altos custos com os quais a irmandade afirma não conseguir arcar.

Quando questionado com a seguinte pergunta: “**Se tem imóvel fechado, por que não o disponibiliza no mercado (venda ou aluguel)?**”, o Diretor de Patrimônio da SCMR respondeu o seguinte:

Veja, o imóvel precisa de reforma, então **a gente tenta entrar numa negociação com algum interessado**. Ou até assim, que ele arque com as benfeitorias necessárias com a reforma e o que for de responsabilidade da SCMR, parte estrutural, que é responsabilidade do proprietário, nós trocamos isso por descontos de alguns meses de aluguel, para que seja uma coisa justa. Mas mesmo assim, **pelo valor que tem do investimento as pessoas declinam porque não tem um suporte financeiro para fazer um investimento desse porte**. (Entrevista com o Diretor de Patrimônio e Administrativo da Santa Casa de Misericórdia do Recife, em junho de 2021, grifos nossos)

Esse trecho da entrevista demonstra uma realidade vivenciada pela irmandade em que ela se coloca à mercê de outros agentes desse mercado imobiliário. Não sendo seus próprios recursos

suficientes para custear as reformas necessárias nos imóveis, para disponibilizá-los no mercado, a irmandade destina a outros esse papel.

Nos últimos dois anos, marcados pela pandemia da COVID-19, vem crescendo a retomada do interesse de agentes privados pelo CHR, o que tem levado a uma verdadeira “*caça ao ouro*”, nas palavras da professora Norma Lacerda, os agentes públicos e privados, como o NGPD e empresas de ensino superior, retomam com maior força o papel de coordenadores dos submercados desse centro. A SCMR poderia se engajar nesse processo de retomada, com vistas a abandonar a prática de baixos preços/m² de aluguel, realidade de muitos dos imóveis da irmandade.

Apesar da apatia da SCMR, traduzida em uma estratégia de baixos investimentos no seu patrimônio imobiliário situado no CHR, a irmandade mantém seus imóveis em bons níveis de preservação e, em alguns submercados, até mesmo de conservação, que demanda custos para manutenção constante. No entanto, seja por inércia ou empenho na conservação de seu patrimônio, essa atuação da SCMR não consegue rentabilizar seus imóveis para que possam auferir mais renda à irmandade, às obras sociais e para que beneficie a própria conservação desse patrimônio.

Assim, a irmandade acaba, mesmo contra sua vontade, atuando em um *mercado alternativo*, praticando preços muito abaixo do mercado, como visto anteriormente neste Capítulo. O Fundo Imobiliário Comunitário de Aluguel (FICA), atua da mesma maneira, praticando preços de aluguel cerca de 50% abaixo do mercado, de maneira não-especulativa. Porém, diferentemente do verificado com a Santa Casa, esse é o objetivo do Fundo FICA: criar uma alternativa ao mercado imobiliário. Trazer o exemplo dessa organização sem fins lucrativos é relevante para análise da atuação da SCMR no mercado imobiliário, pois permite-nos traçar paralelos e reflexões importantes sobre as condutas da irmandade como proprietária.

Explicando melhor, o FICA:

Adota um modelo que vem sendo operado de diferentes formas por instituições em vários países: a ideia do **proprietário social**. Trata-se de um ator social especificamente criado para adquirir terras e retirá-las permanentemente do mercado. Apresenta-se como um proprietário que possui inquilinos, mas busca **responder à questão do que é ser um proprietário ético**. Como princípio, o FICA trabalha com a transparência, mostrando os motivos dos valores de aluguéis, buscando a redução permanente dos valores cobrados, responsabilizando-se pelas boas condições de seus imóveis. Os valores dos aluguéis são usados também para fazer o modelo expandir e chegar a mais pessoas. O FICA **utiliza ferramentas contemporâneas como o crowdfunding para mobilizar recursos** e comprar imóveis em regiões centrais, mostrando que a construção de novas moradias não é o único caminho. (ANTUNES e CYMBALISTA, 2019, p. 50-51)(grifos nossos)

Essa organização propõe-se, portanto, ser um proprietário ético a partir da sua atuação no mercado imobiliário. O que o Fundo FICA faz é exatamente o que o imaginário social, discutido anteriormente neste capítulo, espera da SCMR: que seus preços de aluguel sejam mais baratos

por ser uma organização sem fins lucrativos e, mais ainda, uma entidade religiosa, que não é o caso o FICA. O conceito ético por eles utilizado não está relacionado à “*ética-religiosa*”, mas sim a uma “*ética-social*”.

Apesar de esta, definitivamente, não ser a proposta da SCMR – a de ser uma *proprietária “ética”* atuante no mercado imobiliário –, algumas ações utilizadas pelo Fundo FICA podem servir de exemplo para aperfeiçoar as estratégias da irmandade no mercado imobiliário do CHR. Uma delas é a criação de um Fundo Imobiliário que possa ser destinado exclusivamente à manutenção e preservação de seus imóveis. A outra, a aplicação da ferramenta de *crowdfunding*, cada vez mais difundida nas mídias sociais. As alternativas estão disponíveis e já são adotadas por outros modelos de organizações com propostas distintas, mas com resultados que podem convergir entre si.

Diante do exposto, é possível definir a Santa Casa como um *agente à deriva* no mercado imobiliário do CHR, mas com potencial tanto de incrementar a renda auferida através do seu patrimônio, como de contribuir, positivamente, com a dinâmica espacial e econômica do centro histórico recifense, tão em foco nos últimos anos. As possibilidades apresentadas são apenas algumas das vertentes que a irmandade pode buscar para melhorar a gestão de seu patrimônio, se assim o desejarem.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O percurso metodológico, adotado nesta pesquisa, permitiu vislumbrar respostas para as seguintes perguntas que motivaram sua realização: como a Santa Casa de Misericórdia do Recife atua no mercado imobiliário que rege o Centro Histórico do Recife (CHR)? Quais as relações estabelecidas entre a moral religiosa/caridade, prerrogativas inerentes a essa instituição, e as condutas utilizadas pela irmandade nesse mercado imobiliário.

Primeiramente, o debate possibilitou compreender as relações entre a caridade e a formação do patrimônio imobiliário da SCMR, nesse centro histórico. Foram as doações dos fiéis, com vistas à salvação de suas almas, que possibilitaram a inserção da irmandade em um processo de acumulação de bens imóveis desde os primórdios da apropriação do território recifense, tornando-se uma importante proprietária imobiliária no CHR.

E, em uma relação de interdependência, é esse patrimônio que permite a continuidade das obras sociais da irmandade, através da renda auferida com os alugueis desses imóveis. Essa destinação da renda imobiliária para as obras sociais é o primeiro elemento que diferencia a SCMR dos demais agentes rentistas que atuam nesse mercado. Enquanto a propriedade imobiliária, normalmente, possibilita a auferição de renda, o que a manutenção de uma classe patrimonial rentista, enquanto no caso da Santa Casa, permite a manutenção das obras sociais. Desse modo, a irmandade transforma essa renda em caridade, em filantropia, suas atividades fim.

A compreensão da atuação da irmandade no mercado imobiliário do CHR como atividade-meio é outro fator que a diferencia, mas também aproxima, de outros agentes desse mercado. Por exemplo, a operação do Núcleo Gestor do Porto Digital (NGPD) pode ser analisada como atividade-meio para impulsionar setores econômicos (de TIC e EC). No entanto, enquanto atividade-meio a atuação da SCMR no mercado imobiliário deve ser entendida como elemento propulsor de sua atividade-fim: as obras sociais, ou seja, dever-se-ia ter como objetivo rentabilizar tanto quanto possível os seus bens patrimoniais no CHR – sendo lugar reconhecido por seus valores culturais –, para destinar à caridade o máximo de valor monetário auferido.

No discurso, essa é a atuação da irmandade. As entrevistas com os Diretores de Patrimônio da SCMR permitiram verificar dois momentos, com diferentes estratégias, em que a Santa Casa realizou tentativas de maximizar as rendas de seus imóveis. O primeiro, através da contratação de uma imobiliária, em 2008, e o segundo, a partir de 2019, com uma nova gestão da irmandade que passou a administrar diretamente os seus imóveis. No entanto, a

retomada da administração direta não significou a restituição de uma atuação, no discurso irmandade, de preços/m² abaixo dos valores de mercado, como verificado até 2008, antes da atuação da Âncora Imobiliária. Os critérios de definição de preços, a formalização dos contratos e todas as questões burocráticas permanecem, como se existisse uma imobiliária atuando dentro da SCMR.

Sobre a definição dos preços, é importante ressaltar a noção do imaginário comum na sociedade civil de que a Santa Casa, e outras irmandades, cobram preços de aluguel abaixo do mercado, por serem instituições religiosas e de caridade. De fato, os preços/m² dos alugueis da irmandade são, muitas vezes, muito abaixo do mercado, como identificado no Capítulo 4. Mas, não por opção e vontade da SCMR, pelo contrário, o intuito da gestão é praticar preços competitivos de acordo com o que é estabelecido no mercado.

Assim, percebe-se que não há relação entre moral religiosa/caridade e as condutas da irmandade no mercado imobiliário. Nos contratos de locação com a SCMR não se verifica uma noção de caridade, pois não é nesse âmbito do aluguel de imóveis que a irmandade realiza suas obras sociais. Ao contrário, é dele que depende a realização dessas obras. Inclusive, o atraso no pagamento do aluguel ocasiona cobrança de juros e caso o atraso permaneça após 60 dias, a dívida é judicializada, como qualquer contrato de aluguel com outros agentes, segundo entrevista com o Diretor do Patrimônio da SCMR.

Essa atitude não é recente, como demonstrado no Capítulo 3, a irmandade também realizava a judicialização e cobrança de seus alugueis atrasados, no século XIX, aceitando inclusive a penhora dos bens e até mesmo de escravos, situação comum à época, como demonstrado pelos Relatórios Administrativos da Irmandade.

No entanto, a prática revelou-se distinta do discurso da irmandade. Os preços/m² de locação analisados indicaram a inserção da SCMR em um *mercado alternativo*, não por ser uma irmandade religiosa, filantrópica, de caridade, mas sim pela dificuldade em gerir seus imóveis de forma que esses possam conciliar seus valores, históricos, artísticos e culturais com o econômico.

Essa prática de preços abaixo do mercado é outro aspecto que diferencia a irmandade de outros agentes. São os preços abaixo do comumente praticado que contribuem para a manutenção de uma parcela de inquilinos mais antigos que guardam a memória e a tradição desses sítios históricos. Além disso, essa prática da irmandade também favorece o acesso de inquilinos de mais baixa renda ao CHR, área tão bem localizada.

Assim, no que concerne às lógicas mercadológicas, a irmandade utiliza, na prática, fundamentos que podem remeter a uma lógica caritativa, mas que, na verdade, se relaciona

muito mais com a ineficiência com as práticas de mercado do que com as atitudes morais e religiosas, que se espera dessa instituição.

Na análise das lógicas de mercado relacionadas com as patrimoniais, que versam sobre a conservação e preservação desse patrimônio edificado, observou-se que a conduta da Santa Casa se difere em cada submercado analisado. Enquanto no Bairro do Recife e em Santo Antônio-Diário a irmandade mantém uma estratégia de *conservação inovadora por indução*, em São José e Imperatriz-Rua Nova verifica-se uma conduta de *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais*, nos termos utilizados por Lacerda e Abramo (2020) e, na Boa Vista, uma atuação de *preservação por inércia*, nas palavras de Menezes (2022, no prelo).

Tanto na conduta de *conservação inovadora por indução*, como na de *preservação por inércia*, a conservação dos imóveis e seus atributos não são o objetivo final da irmandade. Na primeira estratégia, a conservação desses imóveis é quase coercitiva devido às autuações de fiscalização tanto do Iphan como da Prefeitura do Recife que exigem o cumprimento das normas preservacionistas, especialmente no Bairro do Recife, tombado a nível federal. E, a conduta de *preservação por inércia* demonstra que não é o empenho da irmandade que mantém seus imóveis conservados, mas sim a falta dele, a falta de recursos para investimentos que, segundo Diretor do Patrimônio da SCMR, é a principal dificuldade da irmandade na gestão de seus imóveis.

Essa falta de recursos é resultado também de uma competição de investimentos dentro da própria irmandade. Isso porque, a fonte de dinheiro tanto para as obras sociais, como para a manutenção e conservação dos imóveis provém dos alugueis dos imóveis. É certo que a Santa Casa possui imóveis em outras áreas da cidade, inclusive em bairros muito valorizados como Pina, Boa Viagem e Casa Forte. É certo também que a instituição mantém 8 instituições de caridade entre hospitais, abrigo de idosos, educandários, que demandam vultosas quantias de dinheiro mensalmente.

Dessa forma, a prioridade da destinação da renda auferida com os alugueis são as instituições mantidas pela SCMR, restando aos imóveis o que sobra, como foi possível verificar no Capítulo 4. No entanto, novamente, ressalta-se que essa relação entre obras sociais e aluguel dos imóveis é simbiótica. Enquanto a irmandade não conseguir investir na reabilitação de seus imóveis que estão sem uso, por exemplo, as obras sociais e, até mesmo, a manutenção e a recuperação de outros imóveis permanecerão deficientes sem receber a quantia que poderia estar auferindo. Não só isso, a dinâmica espacial do Recife também continuará debilitada, a exemplo dos poucos mais de 13% de imóveis sem uso no Bairro do Recife, de propriedade da Santa Casa.

Constatou-se também que a conservação dos imóveis da irmandade está relegada aos inquilinos ou condicionada à boa vontade de outros agentes de mercado, interessados em recuperar os imóveis da irmandade em precárias condições, em troca de descontos por tempo determinado. Apenas os custos de intervenções estruturais são de responsabilidade da Santa Casa, segundo o Diretor de Patrimônio da irmandade.

Ainda se tornou clara a posição ocupada pela SCMR no mercado imobiliário de locação do CHR. Enquanto se identificam agentes proativos que assumem o comando e *coordenam* esse mercado, a Santa Casa figura no grupo dos *agentes à deriva*, na espera que os ventos soprem em sua direção, que apareça um salvador interessado em reabilitar seus imóveis, para tomar uma atitude.

Tal postura é lastimável, embora se reconheça que as dificuldades em manter um patrimônio imobiliário tão extenso e tão valioso econômica e culturalmente, são muitas. Assim como manter 8 instituições de caridade. Mas há um descompasso na administração da irmandade destas duas atividades. Às obras sociais, toda atenção e divulgação para arrecadação de doações de terceiros. Aos imóveis, relega-se as sobras dos rendimentos para destinar às ações de recuperação e manutenção.

Dada a extensão e a relevância cultural desse patrimônio, a Santa Casa é um agente que deve participar ativamente dos debates sobre políticas públicas que possam contribuir para a manutenção de seu patrimônio, que tantos à ela confiaram. É urgente que a irmandade busque soluções inovadoras para os problemas identificados em sua gestão imobiliária. Por que não criar um fundo imobiliário que possa receber doações destinadas exclusivamente para a conservação dos imóveis, assim como a irmandade recebe doações para manutenção das obras sociais?

Há soluções para conservação desse patrimônio, não são simples, nem fáceis, demandam esforço e proatividade para atingir tal objetivo. Resta apenas saber se é nisso em que a irmandade pretende dispor seu empenho, ou se é no conforto da inércia, frente aos seus bens patrimoniais, que a Santa Casa pretende permanecer.

REFERÊNCIAS

- ANTUNES, B.; CYMBALISTA, R. **O que é um proprietário ético?** São Paulo: Pistache Editorial, 2019.
- AQUINO, M. D. Modernidade republicana e diocesanização do catolicismo no Brasil: as relações entre Igreja e Estado na Primeira República (1889-1930). **Revista Brasileira de História**, Assis, p. 143-170, 2012.
- ASSIS, M. D. **Memórias Póstumas de Brás Cubas**. São Paulo: Penguin Classics-Companhia das Letras, 2014.
- ASSIS, V. M. A. D. A Irmandade do Santíssimo Sacramento de Santo Antônio do Recife. **Série História do Nordeste Recife**, p. 55-77, 1993.
- ASSMANN, H.; HINKELAMMERT, F. **A Idolatria do Mercado**. São Paulo: Vozes, 1989.
- BARBOSA, A. C.; SAMPAIO, A. L.; FERREIRA, A. L. A produção do espaço urbano pela Igreja Católica e a secularização da cidade de Pau dos Ferros - RN. **XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**, p. 1-17, 2017.
- BARBOSA, R. B. D. F. **Ser artífice na América portuguesa: trabalho e organização laboral no Recife setecentista (O caso da Irmandade de São José)**. São Paulo: Dissertação de Mestrado em História Social. Universidade de São Paulo, 2015.
- BARRETO, C. G. P. **Renda Fundiária, legislação urbanística, disputa de usos do solo: a transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década**. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, 2012.
- BARRETO, J. C.; AGUIAR, J. M.; PONTUAL, V. P. A valoração dos bens culturais sob o olhar da conservação. **Patrimônio e Memória**, p. p.623-641, 2020.
- BASCHET, J. **A Civilização Feudal**. São Paulo: Globo, 2009.
- BENÉVOLO, L. **História da Arquitetura Moderna**. São Paulo: Perspectiva, 1976.
- BERNARDES, D. Para reler o Recife e suas origens. In: RESENDE, A. P. **Recife: que história é essa?** Recife: Fundação de Cultura da Cidade do Recife, 1987.
- BOURDIEU, P. **Razões Práticas: sobre a teoria da ação**. [S.l.]: Papyrus Editora, 1994.
- BREDA, D. O. **Vicus Juadaeorum: os judeus e o espaço urbano do Recife neerlandês (1630-1654)**. Natal: Dissertação de Mestrado em História. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2007.

- BUENO, B. P. S. et al. Décimas Urbanas e Censos: a dimensão material e visual de vilas e cidades em fontes textuais. **Urbana**, p. 4-53, 2018.
- CAMPOS, A. A. O mecenato dos leigos: cultura artística e religiosa. **Arte sacra no Brasil Colonial**, p. 95-111, 2011.
- CARTA de Veneza, 1964.
- CASTRO, J. D. **Um ensaio de geografia urbana: a cidade do Recife**. Recife: Massangana, 2013.
- Compromisso da Santa Casa de Misericórdia do Recife**. 1892. Acervo Fundação Joaquim Nabuco.
- CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2005.
- COSTA, F. A. P. D. **Anais Pernambucanos**. Recife: Governo de Pernambuco. Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco (Fundarpe)., 1952, v.04.
- _____. **Anais Pernambucanos**. Recife: Governo de Pernambuco. Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco (Fundarpe)., 1953, v.05.
- _____. **Anais Pernambucanos**. Recife: Governo de Pernambuco. Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco (Fundarpe)., s/d, v. 06.
- DEBALD, B. S. A relação da Igreja Católica com o Estado brasileiro - 1889/1960. **Pleiade**, p. 51-61, 2007.
- DPPC. **Diagnóstico das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural (ZEPH): Sítio Histórico de Santo Antônio e São José (ZEPH-10/14)**. Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, Prefeitura do Recife. Recife, p. 323. 2020. Volume 01 - Revisão 01.
- DPPC. **Diagnóstico das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural (ZEPH): Sítio Histórico de Santo Antônio e São José (ZEPH-08)**. Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, Prefeitura do Recife. Recife, p. 242. 2020b.
- ESQUIVEL, J. C. Laicidad relativas: avarates de la relación Estado iglesia en Basil.. In: (ORG.), R. B. **Los retos de laicidad y la secularización en el mundo contemporáneo**. México: El Colegio de México, Centro de Estudios Sociológicos, 2008. p. 493.
- FANFANI, A. **Catolicismo y Protestantismo en la genesis del capitalismo**. [S.l.]: [s.n.], 1953.
- FIDEM. **Região Metropolitana do Recife: Plano de Preservação dos Sítios Históricos**. Recife: Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife, 1978.
- FIGUEIREDO, D. **O monumento habitado: a preservação de sítios históricos na visão dos habitantes e dos arquitetos especialistas em patrimônio**. O caso de Parnaíba. Recife: Dissertação

de Mestrado no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), 2011.

FISCALIZAÇÃO DO PORTO DO RECIFE. **Termo de Oferta, Doc. 14**. Instituto Arqueológico Histórico e Geográfico de Pernambuco.

FLYNN, M. **Sacred Charity**: confraternities and social welfare in Spain, 1400-1700. Zamora: The Macmillan Press Ltd., 1989.

FRIDMAN, F. **Donos do Rio em nome do rei**: uma história fundiária da cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Garamond, 1999.

GOULART, N. **Notas sobre o urbanismo barroco no Brasil**. São Paulo: USP/LAP, 1994.

HARVEY, D. **17 contradições e o fim do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2016.

IMPrensa OFICIAL. **Inventário dos prédios edificadas ou reparadas pelos holandeses na cidade do Recife até 1654**. Ano: 1940.

IRMANDADE DAS ALMAS DO RECIFE. **Livro de Receitas e Despesas**. Anos 1877-1878. Acervo da Arquidiocese de Olinda e Recife.

JEUDY, H.-P. **Espelho das Cidades**. Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2005.

JOKILEHTO, J. Valores patrimoniales y valoración. **Revista de Conservação**, p. 20-32, 2016.

KUHL, B. M. Conservação e restauração: notas sobre a Carta de Veneza. **Anais do Museu Paulista: História e Cultural Material**, v.18, n.2, p. p. 287-320, 2010.

LACERDA, N. **La production sociale des intérêts fonciers et immobiliers**: le cas de Recife (Brésil). Paris: Tese de Doutorado. (Géographie-Aménagement-Urbanisme). Université de La Sorbonne Nouvelle – Paris III, 1993.

_____. **Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e Teoria das Condições**. Recife: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada (CECI), 2011.

_____. Valores dos bens patrimoniais. In: LACERDA, N.; ZANCHETTI, S. **Gestão da Conservação Urbana**: Conceitos e Métodos. Recife: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2012. p. p.44-54.

_____. Mercado imobiliário de bens patrimoniais: um modelo interpretativo a partir do centro histórico do Recife (Brasil). **EURE - Revista Latino-Americana de Estudos Urbanos e Regionais**, p. 113-132, 2018.

LACERDA, N.; ABRAMO, P. O mercado de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em centros históricos brasileiros: implicações da conservação inovadora e da destruição aniquiladora nos preços dos bens patrimoniais. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, p. 1-27, 2020.

- LACERDA, N.; ANJOS, K. L. D. **Primazia do mercado de locação nos bairros degradados dos Centros Históricos das cidades brasileiras: o caso do Recife**. XIII Seminário Internacional RII. Salvador: [s.n.]. 2014.
- LACERDA, N.; FERNANDES, A. C. Parque tecnológico: entre a inovação e a renda imobiliária no contexto da metrópole recifense (Brasil). **Cadernos MetrÓpole**, p. v.17, n.34, p.329-354, 2015.
- LE GOFF, J. **A civilização do Ocidente Medieval**. Bauru: Edusc, 2005.
- LEFEBVRE, H. **A produção do Espaço Urbano**. Paris: ÉditionsAnthropos, 2006.
- LIMA, L. C. **Teologia de Mercado: Uma visão da economia mundial no tempo em que os economistas eram teólogos**. Bauru: EDUSC, 2001.
- LINS, A. G. D. S. B. **Representações de identidades da cidade necessária (modelos e configurações urbanas distintas) na iconografia do Recife colonial: Planos de Pernambuco do antebellum à restauração**. São Paulo: Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de São Paulo, 2011.
- LORETTO, R. P. **Paraíso & Martírios: histórias de destruição de artefatos urbanos e arquitetônicos no Recife**. Recife: Dissertação de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, 2008.
- LOUREIRO, C.; AMORIM, L. O mascate, o bispo, o juiz e os outros. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, p. 19-39, 2000.
- LUBAMBO, C. **O Bairro do Recife: entre o Corpo Santo e o Marco Zero**. Recife: Cepe/Fundação de Cultura Cidade do Recife, 1991.
- LUSTOZA, R. E. Uma reflexão sobre a produção do espaço urbano. **8th Internacional Conferenceon Virtual Cities and Territories**, p. s/p, 2012.
- MACIEL, D. **Tipologia situacional como instrumento de caracterização do mercado imobiliário de centros históricos: o caso do Recife**. Recife: Tese de Doutorado no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), 2020.
- MAMEDE, B. F. D. O Pensamento Econômico Católico: Origem, desenvolvimento e declínio. **Intelligere, Revista de História Intelectual**, p. 98-134, 2020.
- MARQUES, G. V. G. **Bairro do Recife e o Porto Digital: o mercado de tecnologia e inovação como elemento propulsor da revitalização urbana do sítio histórico**. Recife: Dissertação de Mestrado no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), 2021.

- MARQUES, M. E. C. M. **Homens de negócio, de fé e de poder político: a Ordem Terceira de São Francisco do Recife, 1695-1711.** Rio de Janeiro: Tese de Doutorado em História Social da Cultural. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, 2010.
- MARX, M. **Nosso chão: do sagrado ao profano.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1988.
- MEDEIROS, A. P. G. D. Igreja e religiosidade na urbanização de cidades coloniais nas Américas nos séculos XVI a XVIII. **Revista Urutágua**, p. 57-71, 2010.
- MEDEIROS, E. G. D. M. **O povoado dos Arrecifes e o Baluarte Holandês do Século XVII.** Recife: Dissertação de mestrado do Programa de Pós-graduação em Arqueologia e Conservação do Patrimônio. Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), 2005.
- MELLO, Evaldo Cabral de. **A Fronda dos Mazombos: nobres contra mascates, Pernambuco, 1666-1715.** São Paulo: Ed.34, 2003. 496 p.
- MENEZES, J. L. D. M. O Recife e as construções religiosas. **Revista Arrecifes**, p. 27-31, 1987.
- MENEZES, L. R. **Habitar no centro histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife.** Recife: Dissertação de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco(UFPE), 2015.
- _____. **Centro Histórico e Centro Urbano em disputa: o mercado imobiliário como coordenador da competição entre os usos comercial e residencial em São José e na Boa Vista, Centro Histórico do Recife.** Recife: Tese de Doutorado do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), 2022.
- MILFONT, M. **Caminho das águas: o transporte fluvial no Recife 1835-1860.** Recife: Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco, 2003.
- MONTERO, P. Religião, Pluralismo e Esfera Pública no Brasil. **Novos Estudos**, p.47-65, 2007.
- MUMFORD, L. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas.** São Paulo: Martins Fontes, 2004.
- OLIVEIRA, A. J. M. D. Igreja e escravidão africana no Brasil colonial. **Caderno de Ciências Humanas - Especiaria**, p. 355-387, 2007.
- ORSELLA, F.; RUDNYCKYJ, D. Introduction: Assembling Market and Religious Moralities. **Cambridge University Press**, p. 1-28, 2017.
- ORDEM TERCEIRA DE SÃO FRANCISCO. **Relatório Administrativo 1952-1954.** Arquivo da Província Franciscana do Recife.

- PEREIRA, J. M. Entre a Memória e a Transformação: São José e o Plano de Gabaritos de 1965. In: PONTUAL, V., et al. **São José: olhares e vozes em confronto**. Recife: Cepe, 2021. p. 264.
- PIKETTY, T. **O Capital no século XXI**. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.
- PIO, F. Os sinos e as lendas. **Revista do Museu do Açúcar**, p. 21-64, 1968.
- PIRENNE, H. **As Cidades da Idade Média**. Lisboa: Publicações Europa-América, 1964.
- PRIMAVERA, L. **Santa Casa de Misericórdia: entre a lógica rentista e a conservação do patrimônio no centro histórico do Recife**. Recife: Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), 2017.
- PRIMAVERA, L.; LACERDA, N.; VASCONCELOS, P. A Santa Casa de Misericórdia do Recife: lógica rentista e conservação dos seus bens patrimoniais. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, p. 605-620, 2019.
- RAFFESTIN, C. **Por uma geografia do poder**. São Paulo: Ática, 1993.
- RAMALHO, J. R. Igreja Católica, moral econômica e modernidade. **Revista Brasileira de História das Religiões**, p. 199-210, 2011.
- REYNALDO, A. **As catedrais continuam Brancas**. Recife: CEPE, 2017.
- ROCHA, L. A. **Caridade de Poder: A Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Campinas (1871-1889)**. Campinas: Dissertação de Mestrado Unicamp, 2005.
- ROSENDAHL, Z. Geografia e Religião: uma proposta. **Espaço e Cultura**, outubro 1995. 45-74.
- RUSSEL-WOOD, A. J. R. **Fidalgos e Filantropos: a Santa Casa de Misericórdia da Bahia 1550-1755**. Brasília: Editora Universitária de Brasília, 1981.
- SÁ, I. D. G. **Quando o rico se faz pobre: misericórdias, caridade e poder no Império Português: 1500-1800**. Lisboa: Comissão Nacional para as Comemorações dos Descobrimentos Portugueses, 1997.
- SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DO RECIFE. **Relatórios das Juntas Administrativas da Santa Casa de Misericórdia do Recife**. Anos: 1878; 1880; 1886; 1891;1892;1906;1908;1912;1928 e 1938. Arquivo Público João Emerenciano.
- SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2003.
- SCHUMPETER, J. **History of Economics Analysis**. New York: Oxford University Press, 1954.
- SETTE, M. **Arruar: história pitoresca do Recife antigo**. Rio de Janeiro: Casa do Estudante do Brasil, 1948.

- SILVA, C. **A dinâmica espacial do mercado imobiliário de aluguel comercial em áreas históricas dos bairros de Santo Antônio e São José.** Recife: Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), 2018.
- SILVA, J. B. et al. Os pobres tereis sempre convosco: Simmel e as ambivalências da caridade católica no semiárido brasileiro. **Sociedade e ambiente no semiárido: controvérsias e abordagens**, p. 581-598, 2020.
- SINGER, P. **Economia Política de Unirbanização.** São Paulo: Brasiliense e CEBRAP, 1976.
- SOUZA, L. D. D. **AUTORIDADE E PODER:** os limites do poder temporal e espiritual no século XIV, segundo o pensamento de. Assis: Dissertação de Mestrado em História. , 2007.
- SOUZA, M. A. D. A. **Postuas do Recife Imperial.** Recife: Tese de Doutorado do Porgramd e Pós-Graduação em História. Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), 2002.
- TOMASCHEWSKI, C. **Caridade e filantropia na distuição da assistência:** a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Pelotas-RS: 1847-1922. Porto Alegre: Dissertação de Mestrado em História. Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, 2007.
- TOPALOV, C. **Ganancias y rentas urbanas elementos teóricos.** Madrid: Siglo XXI de España Editores S.A., 1984.
- VENERÁVEL ORDEM TERCEIRA DO SERÁFICO PADRE SÃO FRANCISCO DO RECIFE. **Relatório apresentado pelo irmão Ex-Ministro-Procurador Geral.** 1952. Acervo da Província Franciscana do Recife.
- VERVIER, J.; VOS, H. **Utopia Cristã e Lógica Econômica.** Petrópolis: Vozes, 1997.
- VIEIRA, N. M. **Gestão de sítios históricos:** a transformação dos valores culturais e econômicos nas fases de formulação e implementação de programas de revitalização em áreas históricas. Recife: Tese de Doutorado do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco, 2006.
- WEBER, M. **A ética protestante e o espírito do capitalismo.** São Paulo: Cengage Learning, 2018.
- WOODS, T. **Como a Igreja Católica Construiu a Civilização Ocidental.** São Paulo: Editora Quadrante, 2008.
- ZANCHETI, S. Revalorização de áreas centrais: a estratégia do Bairro do Recife. In: ZANCHETI, S.; MARINHO, G.; MILET, V. **Estratégias de intervenção em áreas históricas.** Recife: UFPE, 1995.
- ZANCHETI, S. O Recife do século XVIII como cidade barroca. **Anais do 6º Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**, p. s/p, 2000.

ZANCHETI, S.; MARINHO, G.; LACERDA, N. **Revitalização do Bairro do Recife**: plano, regulação e avaliação. Recife: Editora Universitária UFPE, 1998.

ZÁRATE, D. L.; MOREIRA, F. D. Conservação da Autenticidade em Centros Históricos: um estudo sobre o pólo Alfândega no Recife. **Texto pars Discussão. Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada**, p. 1-26, 2010.

**APÊNDICE A – ROTEIRO DAS ENTREVISTAS COM REPRESENTANTES DA
SANTA CASA DE MISERICÓRDIA E DA COMISSÃO DAS IRMANDADES DO
RECIFE**

Responsável pela entrevista:

Data:

1 DADOS DO ENTREVISTADO

1.1 Nome: Paulo Bernardo

1.2 Cargo na instituição:

1.3 Há quanto tempo está na instituição:

1.4 1.4 Gênero:

() masculino () feminino

2 SOBRE OS IMÓVEIS

2.1 Como a instituição se tornou proprietária de imóveis no Centro Histórico do Recife (CHR)?

Atuam comprando e vendendo imóveis para formar o patrimônio?

2.2 Atualmente possui quantos imóveis no CHR?

(Bairro do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista)

2.2.1 Além destes, possui outros imóveis fora do CHR? Quantos?

2.3 Os imóveis estão registrados em Cartório?

2.4 Detalhamento quanto ao tipo, situação e uso dos seus imóveis do CHR:

2.5 Se tem tipos de imóveis diversificados, quais as vantagens e desvantagens de cada tipo?

2.6 Se tem localizações diversificadas, quais as vantagens e desvantagens de cada bairro?

2.7 Se tem algum imóvel fechado, por que não o disponibiliza no mercado (venda ou aluguel)?

3 CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO

3.1 Qual a diferença de cuidar de um imóvel antigo em relação a um novo?

3.2 Na sua opinião, qual o estado atual de conservação dos imóveis da instituição no CHR?

bom regular precário não sabe informar

3.3 Na sua opinião, o estado de conservação atual é

melhor do que quando o imóvel foi alugado

pior do que quando o imóvel foi alugado

igual a quando o imóvel foi alugado

3.4 Realizam vistorias periódicas no imóvel alugado? Com que frequência? Qual o objetivo das vistorias?

3.5 Quem é o responsável por realizar obras de manutenção/reforma?

3.6 Se for o inquilino, há desconto no preço do aluguel das despesas pagas?

3.7 Qual o critério para definir quando será realizada alguma obra de manutenção/reforma?

3.8 Qual o critério para a definição sobre reformas estruturais, como acréscimo de área ou pavimento?

3.9 Se já realizou reformas, houve ajuda de um arquiteto, mestre de obras, ou outro tipo de assessoria?

3.10 Conhece alguma linha de financiamento para reforma de prédios históricos? Se sim, utilizam?

4 SOBRE O ALUGUEL

4.1 Quando começou a alugar seus imóveis? Como isto ocorreu?

4.2 Qual a relevância do aluguel de imóveis para as irmandades? A renda desses alugueis é destinada a quais objetivos?

4.3 Quanto tempo em média leva para alugar um imóvel no CHR?

4.4 No geral, considera ter imóveis alugados um bom ou um mau investimento para a instituição?

4.5 Quem define o uso dos imóveis, proprietário ou inquilino?

4.6 Na sua opinião, quais as vantagens e desvantagens de alugar para o uso habitacional?

4.7 Na sua opinião, quais as vantagens e desvantagens de alugar para o uso comercial?

4.8 Considera que existe um uso ideal para imóveis alugados? Se sim, qual?

4.9 A gestão de seu(s) imóvel(eis) é feita diretamente pela instituição ou por uma imobiliária ou pessoa de confiança?

4.10 No caso de uma gestão delegada, quais são as atribuições do responsável?
Não se aplica

4.11 Para quem aluga geralmente?

- amigos ou conhecidos
- parentes
- pessoas desconhecidas com referência
- pessoas desconhecidas sem referência
- não tem preferência

4.12 Qual seria o tipo ideal de inquilino?

4.13 Existe um abatimento no preço do aluguel para algum tipo de inquilino específico?

1.1

4.14 Quanto tempo em média um inquilino permanece nos imóveis do CHR?
(detalhar quanto ao uso)

4.15 Existe algum tipo de abatimento no preço do aluguel para inquilinos antigos?
Não

4.16 Qual o tipo de contrato de aluguel que utiliza? Qual a média do período do contrato?

4.17 Ao fazer o contrato exige fiador? Ou outro tipo de garantias?

4.18 Fornece comprovantes do pagamento do(s) aluguel(is)?

4.19 Paga taxas do imóvel após alugado? Se sim, quais?

4.20 Chega a se encontrar com o(s) seu(s) inquilino(s)? Em que ocasiões?

4.21 Quais os critérios utilizados para a definição dos preços de aluguel, em geral, dos imóveis da instituição?

4.22 Para o uso comercial, quais os principais fatores que influenciam na definição do preço de aluguel do(s) seu(s) imóvel(eis)?

4.23 Para o uso residencial, quais os principais fatores que influenciam na definição do preço de aluguel do(s) seu(s) imóvel(eis)?

4.24 Existe diferença no preço do metro quadrado do aluguel que é cobrado em função do tipo do imóvel a ser instalado?

4.25 Existe diferença no preço do metro quadrado do aluguel que é cobrado em função da idade do imóvel?

4.26 Existe diferença no preço do metro quadrado do aluguel que é cobrado em função das restrições das normas de preservação do patrimônio?

4.27 Na sua opinião, como avalia a influência do comércio informal para a formação dos preços de aluguel? É positiva ou negativa?

4.28 Qual a faixa de preço de aluguel por m² dos seus imóveis?

4.29 Caso haja diferença entre seu preço de oferta e o preço pago pelo inquilino, como foi negociado o valor final?

4.30 Como é reajustado o aluguel (base de cálculo) e quando?

4.31 Em caso de atraso no pagamento pelo inquilino como faz a cobrança?

Pessoalmente Por meio de imobiliária Por terceiros

4.32 Em caso de permanecer o atraso no pagamento, como reage?

Tolerar
 Faz acordo
 Ameaça
 Coloca pra fora
 Coloca na justiça

1.2 Recentemente, verificamos o estabelecimento de uma comunidade de comerciantes asiáticos no CHR, sobretudo de origem chinesa. Diante disto pergunta-se:

4.33 Possui imóveis alugados a comerciantes de origem chinesa? Se sim, considera que existe alguma diferença nas práticas com relação a inquilinos locais?

1.3

4.34 Se não possui imóveis alugados a comerciantes de origem chinesa, houve interesse? Se sim, por que a negociação não foi concretizada?

5 SOBRE O PATRIMÔNIO

5.1 Consegue avaliar o valor total do patrimônio da instituição no CHR?

5.2 Se sim, sobre quais critérios você se baseia para esta apreciação?

5.3 Nos últimos 5 anos, acha que o seu patrimônio valorizou, desvalorizou ou não alterou?

5.4 Já venderam parte do patrimônio da instituição? Onde? Por que?

5.5 Já pensaram em vender seus imóveis atuais?

5.6 O que pensa do investimento imobiliário em relação aos outros tipos de investimentos?

(fundiário, bolsa de valores, metais preciosos, obras de arte, etc.)

6 ENTIDADES RELIGIOSAS

6.1 A irmandade além de administrar os imóveis também mantém instituições de caridade?

6.2 Se sim, quantas pessoas são assistidas nessas instituições?

6.3 De quais outras fontes de renda provém a manutenção das obras sociais?

6.4 Qual a participação/relevância dos alugueis de imóveis para manutenção de tais obras?

6.5 As doações de imóveis para irmandades religiosas eram muito comuns nos séculos passados. Ainda recebem esse tipo de doação nos dias atuais?

6.6 Como são fixados os preços do aluguel, quais os critérios utilizados?

6.7 Existem situações em que inquilinos das irmandades sublocam o imóvel alugado a terceiros?

6.8 Percebe alguma diferença no tratamento dos inquilinos por os imóveis pertencerem a uma entidade religiosa?

6.8.1 Os inquilinos pedem descontos por relacionarem a instituição à religiosidade?

6.8.2 Há alguma diferença nos preços dos alugueis devido à essa relação?

6.9 Qual a diferença entre os alugueis praticados nos imóveis das irmandades localizados no CHR e os seus imóveis localizados em outras áreas da cidade?

6.10 Participam de editais para obter recursos financeiros destinados aos imóveis? Se não, por que?

6.11 De onde provém a renda para manutenção e conservação dos imóveis das irmandades?

6.12 Há parcerias com órgãos públicos como Iphan, Fundarpe, Fundaj, PCR, para preservação do patrimônio?

6.13 Há alguma associação de irmandades religiosas em que discutam os preços praticados nos alugueis dos imóveis?

6.14 Quais os principais problemas que a gestão do patrimônio das irmandades enfrenta para conservação e preservação dos imóveis

Quais as soluções a irmandade vislumbra para tais problemas?

Como vê os imóveis que são considerados patrimônio histórico na cidade?

6.18 Nos séculos XIX e XX as irmandades realizavam Relatórios sobre os gastos realizados para a recuperação e manutenção dos imóveis, sobre os preços dos alugueis dos imóveis e outras informações. Esses Relatórios ainda são realizados e disponibilizados? Se não, por que?

6.19 Quanto a irmandade tem gasto com a recuperação e manutenção de seus imóveis no Centro Histórico do Recife?

6.20 Qual o perfil dos inquilinos da irmandade no CHR? Há mais pessoas jurídicas ou físicas?

6.21 Poderia indicar outro gestor do patrimônio de outra irmandade religiosa?

7 O FUTURO

a. 7.1 Quais os planos para o futuro do patrimônio da instituição (conjunto de bens)?

- Conservação
- Diminuição
- Ampliação (pela compra de: novo, antigo, misto, por herança).
- Transmissão (doação - herança)

7.18 Considera que houve impactos sobre seu patrimônio devido à pandemia da Covid-19? Pode elencar esses impactos, se houver?

7.19 Quais as estratégias realizadas para manter os inquilinos nesse período de pandemia?

7.20 Quantos imóveis que estavam alugados foram fechados nesse período?

7.21 No seu ponto de vista, quais são as perspectivas futuras da propriedade imobiliária no Centro Histórico do Recife?

7.22 A maior parte dos imóveis de vocês não está no CHR?

ANEXO A – QUADRO DE TIPOLOGIAS ELABORADO POR DPPC/PCR

TIPOLOGIA	Atributos
TERRENO VAZIO	Terreno sem edificações (não contam pequenas guaritas).
GALPÃO	Galpão de escala horizontal, ocupando grande parte ou todo o lote. Pequeno ou médio porte.
PALAFITA	Edificações de pequeno porte, construída em estacas sobre algum corpo d'água, sem lote definido.
EDIFÍCIO HORIZONTAL COM PÓDIO SEM RECUOS	Edifício sem pilotis, até 4 pavimentos, sem recuos laterais e com pódio (demarcação de volume da base).
EDIFÍCIO HORIZONTAL SEM PÓDIO SEM RECUOS	Edifício sem pilotis, de 2 a 4 pavimentos, sem recuos laterais e sem pódio.
EDIFÍCIO CAIXÃO	Edifício sem pilotis e sem pódio, com volumetria uniforme em todos os pavimentos, até 6 pavimentos, geralmente solto no lote.
EDIFÍCIO HORIZONTAL SEM PÓDIO SOLTO NO LOTE	Edifício com ou sem pilotis, até 4 pavimentos, solto no lote ou colando em um dos lados.
EDIFÍCIO VERTICAL DE 5 A 10 PAV. SEM PÓDIO E SEM RECUOS	Edifício com ou sem pilotis, sem recuos, de 5 a 10 pavimentos, sem pódio.
EDIFÍCIO VERTICAL DE 5 A 10 PAV. SEM PÓDIO E SOLTO NO LOTE	Edifício com ou sem pilotis, solto no lote, de 5 a 10 pavimentos, sem pódio. Pode haver ocorrência de edifícios sem recuos em um dos lados.
EDIFÍCIO VERTICAL DE 5 A 10 PAV. COM PÓDIO E SOLTO NO LOTE	Edifício com ou sem pilotis, solto no lote, de 5 a 10 pavimentos, com pódio.
EDIFÍCIO VERTICAL DE 5 A 10 PAV. COM PÓDIO E SEM RECUOS	Edifício com ou sem pilotis, sem recuos, de 5 a 10 pavimentos, com pódio.
EDIFÍCIO HORIZONTAL COM GALERIA	Edifício com galeria (espaço público) no pavimento térreo, sem recuos laterais, com ou sem pátio interno. De 2 a 4 pavimentos.
EDIFÍCIO VERTICAL DE 5 A 11 PAV. COM GALERIA	Edifício com galeria (espaço público) no pavimento térreo, sem recuos laterais, com ou sem pátio interno. De 5 a 11 pavimentos. Pode ocorrer com existência de pódio.
EDIFÍCIO VERTICAL DE 12 A 20 PAV. COM GALERIA	Edifício com galeria (espaço público) no pavimento térreo, sem recuos laterais, com ou sem pátio interno. De 12 a 20 pavimentos. Pode ocorrer com existência de pódio.
EDIFÍCIO VERTICAL DE 11 A 20 PAV. SEM PÓDIO E SEM RECUOS	Edifício com ou sem pilotis, sem recuos, de 11 a 20 pavimentos, sem pódio.
EDIFÍCIO VERTICAL DE 11 A 20 PAV. SEM PÓDIO SOLTO NO LOTE	Edifício com ou sem pilotis, solto no lote, de 11 a 20 pavimentos, sem pódio.
EDIFÍCIO VERTICAL DE 11 A 20 PAV. COM PÓDIO SOLTO NO LOTE	Edifício com pódio, solto no lote, de 11 a 20 pavimentos.
EDIFÍCIO VERTICAL DE 11 A 20 PAV. COM PÓDIO E SEM RECUOS	Edifício com pódio (base diferenciada), de 11 a 20 pavimentos, sem recuos ou com recuos estreitos.

ESPIGÃO COM PÓDIO	Edifício com pódio, com mais de 20 pavimentos, solto no lote ou colando em um dos lados, ocupando quase todo o lote.
ESPIGÃO SEM PÓDIO	Edifício sem pódio, com mais de 20 pavimentos, solto no lote ou colando em um dos lados, ocupando quase todo o lote. Pode ser acompanhado de edifício mais baixo no mesmo lote, complementando suas funções.
CONDOMÍNIO DE CASAS	Conjunto de casas soltas no lote, em terreno de grandes dimensões, até 03 pavimentos
CONDOMÍNIO COM PREDOMINÂNCIA HORIZONTAL	Conjunto de edifícios em terreno de grandes dimensões, de 04 a 10 pavimentos
CONDOMÍNIO COM PREDOMINÂNCIA VERTICAL	Conjunto de edifícios em terreno de grandes dimensões, acima de 10 pavimentos
CASA SOLTA NO LOTE	Solta no lote, pequeno porte, até 2 pavimentos.
CASA SEM RECUOS	Sem recuos frontal e lateral, quintal nos fundos, pequeno porte, até 2 pavimentos. Pode haver recuo frontal.
CASA SEM RECUO DE FUNDO	Colada nos fundos do lote, com recuo frontal. Pode ter recuo lateral. Pequeno porte, até 2 pavimentos.
CASA DE OITÃO	Colada em uma das laterais do lote. Possui recuo de fundos e um lateral, podendo ter também recuo frontal. Pequeno porte, até 2 pavimentos.
CASARÃO	Solta no lote, até 3 pavimentos, médio porte. Pode haver ocorrência de edificações sem recuos em alguma face.
PALACETE	Solta no lote, até 3 pavimentos, grande porte.
SOBRADO	Sem recuos frontal e lateral, de 2 a 5 pavimentos, cobertura de duas águas.
ESTRUTURAS HORIZONTAIS	Edifícios ou conjunto de edifícios de médio/ grande porte, predominantemente horizontais.
POSTO DE GASOLINA	Postos de gasolina em geral
FORTIFICAÇÃO	Fortificações
TEMPLO	Edificações originalmente voltadas a culto (não contam aquelas igrejas que funcionam em edificações convertidas).
RUÍNA	Edificação arruinada, de forma que não é possível identificar a tipologia original.
OUTROS	Estação de tratamento, Estações Elevatórias, Estações ferroviárias, cemitério, edificação com tipologia não definida, etc.
MERCADOS	Mercados
POPULAR	Casa sem lote definido, com baixo padrão construtivo.