

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

CAMILA SOARES DE MACEDO SILVA

**MERCADO IMOBILIÁRIO DE LOCAÇÃO EM CENTROS HISTÓRICOS:**  
as condutas dos proprietários e inquilinos frente a imóveis comerciais e de serviços nos  
bairros de São José e Santo Antônio

Recife

2023

CAMILA SOARES DE MACEDO SILVA

**MERCADO IMOBILIÁRIO DE LOCAÇÃO EM CENTROS HISTÓRICOS:**  
as condutas dos proprietários e inquilinos frente a imóveis comerciais e de serviços nos  
bairros de São José e Santo Antônio

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

Orientadora: Prof. Dra. Norma Lacerda Gonçalves

Recife

2023

Catálogo na fonte  
Bibliotecária Mariana de Souza Alves – CRB-4/2105

S586m Silva, Camila Soares de Macedo  
Mercado imobiliário de locação em Centros Históricos: as condutas dos proprietários e inquilinos frente a imóveis comerciais e de serviços nos bairros de São José e Santo Antônio / Camila Soares de Macedo Silva. – Recife, 2023.  
214f.: il., fig., 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, 2023.

Inclui referências e apêndice.

1. Centro Histórico do Recife. 2. Mercado imobiliário comercial. 3. Aluguel. 4. Agentes imobiliários. I. Gonçalves, Norma Lacerda (Orientação).  
II. Título.

711.4 CDD (22. ed.) UFPE (CAC 2023-185)

CAMILA SOARES DE MACEDO SILVA

**MERCADO IMOBILIÁRIO DE LOCAÇÃO EM CENTROS HISTÓRICOS: as  
condutas dos proprietários e inquilinos frente a imóveis comerciais e de serviços nos  
bairros de São José e Santo Antônio**

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

Aprovado em: 21/08/2023.

**BANCA EXAMINADORA**

Participação via Videoconferência

---

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

Participação via Videoconferência

---

Profa. Iana Ludermir Bernardino (Examinadora Interna)  
Universidade Federal de Pernambuco

Participação via Videoconferência

---

Prof. Diego Bezerra de Melo Maciel (Examinador Externo)  
Universidade Federal de Pernambuco

Participação via Videoconferência

---

Prof. Marco Aurélio Arbage Lobo (Examinador Externo)  
IBGE

Ao meu pai, Arlindo (*in memoriam*). Aquele  
que sempre se orgulhou de cada passo que eu  
dava.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a minha família. A meus pais, que sempre me apoiaram e me proporcionaram todas as condições para chegar até aqui. A meus irmãos, pelos momentos de descontração durante esse processo e em especial a Denise, pela leitura cuidadosa. A Lucas, agradeço pelo companheirismo, pelas incontáveis vezes que me ouviu falar sobre o tema, pelo auxílio na pesquisa de campo e principalmente por ser meu apoio emocional durante essa jornada por vezes cansativa.

A minha orientadora Norma Lacerda, agradeço imensamente por todas as contribuições neste trabalho e pelos ensinamentos e incentivos desde a época da graduação e da iniciação científica. Agradeço pela paciência e pela sua sensibilidade, que vai muito além do âmbito profissional, o que faz com que seja fonte de inspiração para tantos a sua volta.

Aos colegas do Gemfi, agradeço a cada um que participou das descobertas sobre o mercado imobiliário em centros históricos e pelos riquíssimos trabalhos desenvolvidos, que contribuíram na elaboração desse estudo. Agradeço especialmente a Alisson, Antonio Lacerda, Antonio Neto, Larissa e Lucas pelo auxílio com as entrevistas com os proprietários da área.

A Iana Bernardino, Diêgo Maciel e Cristina Araújo pelos questionamentos e contribuições durante a defesa do projeto de pesquisa, enriquecendo a construção desse trabalho.

Não poderia deixar de agradecer à DPPC pelos dados disponibilizados, fundamentais para a realização dessa e de outras pesquisas realizadas pelo Gemfi. Também agradeço ao Museu da Cidade do Recife e ao Arquivo Público Estadual Jordão Emerenciano, por me ajudarem a desvendar um pouco mais sobre a história de São José e Santo Antônio.

Aos professores e funcionários do MDU, que apesar da situação atípica de pandemia que presenciamos no início do mestrado, fizeram de tudo para que essa situação não interferisse na difusão do conhecimento. Aos colegas do MDU, agradeço por tornarem essa experiência menos solitária. À Fundação de Amparo à Ciência e Tecnologia de Pernambuco, agradeço pelo apoio financeiro para o desenvolvimento deste estudo.

Por fim, meu mais sincero agradecimento aos entrevistados que se disponibilizaram a participar da pesquisa, permitindo que conhecesse a área sob outro ponto de vista e concedendo informações reveladoras e muito valiosas. Estendo o agradecimento aos muitos trabalhadores dos bairros de São José e Santo Antônio pelas recomendações para encontrar agentes tão específicos durante essa fase que envolveu muito esforço. Sem o envolvimento de todas essas pessoas seria impossível chegar aos resultados aqui obtidos.

## RESUMO

Nas últimas décadas a temática do centro histórico ganha relevância a partir de mudanças que impulsionaram a volta do interesse do capital para essas áreas, revelando a importância do conhecimento do funcionamento do mercado imobiliário nos centros históricos brasileiros. No caso específico do Centro Histórico do Recife, através de estudos foi possível realizar algumas constatações, como a predominância do mercado de locação envolvendo imóveis comerciais e de serviços. Algumas áreas desse centro histórico, como os bairros de São José e Santo Antônio, ganham evidência pela predominância das atividades comerciais, principalmente no que se refere ao comércio popular, apresentando ruas de especialidades e grande fluxo de pedestres. O caráter local desse comércio também chama a atenção em um mercado cada vez mais globalizado. Diante desse contexto, a atuação dos agentes do mercado imobiliário de locação ganha relevância, uma vez que seus perfis e seu comportamento podem interferir na atual dinâmica da área e em sua conservação. Assim, o objetivo do estudo é investigar as condutas dos proprietários/locadores e inquilinos no mercado imobiliário de imóveis comerciais em centros históricos, bem como a implicação dessas condutas nos preços de locação, tendo como objeto empírico de análise parte dos bairros de São José e Santo Antônio. Para tanto, algumas reflexões teóricas são realizadas em torno dos centros históricos e de sua relação com a centralidade urbana, fato que, com o passar dos anos, coloca esses centros como objeto de interesse, sobretudo do mercado imobiliário comercial. A observação do processo de formação e evolução dos bairros de São José e Santo Antônio revela que essas áreas, originalmente residenciais, gradualmente se transformam em espaços propícios para abrigar a atividade comercial. A partir da caracterização de parte desses bairros no que se refere a sua estrutura física e de localização, além da realização de entrevistas com os principais agentes imobiliários da área, proprietários/locadores e inquilinos, foi possível refletir sobre as consequências de suas condutas na conformação do espaço e nos preços do mercado de locação. Essas condutas, apesar de serem provenientes de perfis distintos de proprietários/locadores, seguem um mesmo padrão diretamente relacionado com a localização não reproduzível dos imóveis e com a utilização produtiva do solo para atividades comerciais por parte dos inquilinos.

**Palavras-chave:** Centro Histórico do Recife; Mercado imobiliário comercial; Aluguel; Agentes imobiliários.

## ABSTRACT

In the last decades the theme of the historic centers have gained relevance due to changes that boosted the return of the capital interests to these areas, revealing the importance of knowing how the real estate market works in Brazilian historic centers. In the specific case of the Historic Center of Recife, through studies it was possible to realize some findings, such as the predominance of the rental market involving commercial and service properties. Some areas of this historic center, such as the neighborhoods of São José and Santo Antônio, gained evidence due to the predominance of commercial activities, mainly with regard to popular commerce, presenting streets with specialized activities and a large flow of pedestrians. The local character of this trade also draws attention in an increasingly globalized market. Following this context, the performance of agents in the rental real estate market gains relevance, since their profiles and behavior can interfere with the current dynamics of the area and its conservation. Thus, the objective of the study is to investigate the conduct of landlords/lessors and tenants in the real estate market of commercial properties in historic centers, as well as the implication of these conducts in rental prices, having as an empirical object of analysis part of the neighborhoods of São José and Santo Antônio. For this purpose, some theoretical reflections are carried out around historic centers and their relationship with urban centrality, a fact that, through the years, places these centers as an object of interest, especially in the commercial real estate market. The observation of the process of formation and evolution of the neighborhoods of São José and Santo Antônio reveals that these areas, originally residential, gradually transform themselves into suitable spaces to shelter commercial activity. Due to the characterization of part of these neighborhoods in terms of their physical structure and location, in addition to conducting interviews with the main real estate agents in the area, landlords/lessors and tenants, it was possible to reflect on the consequences of their conduct in the conformation of space and prices in the rental market. These behaviors, despite coming from different profiles of landlords/lessors, follow the same pattern directly related to the non-reproducible location of properties and the productive use of land for commercial activities by tenants.

**Keywords:** Historic Center of Recife; Commercial Real Estate Market; Rent; Real estate agents.

## LISTA DE FIGURAS

|  |     |
|--|-----|
| Figura 1 – Zoneamento do Centro Histórico do Recife e área de estudo .....   | 16  |
| Figura 2 – Recorte de ilustração que mostra ataque e tomada de Olinda (à direita) e do Recife (à esquerda) pelos holandeses.....                   | 51  |
| Figura 3 – Mapa do Recife e da Ilha de Antônio Vaz (1637) .....  | 52  |
| Figura 4 – Cidade Maurícia (1639) .....  | 53  |
| Figura 5 – Venda em Recife .....   | 61  |
| Figura 6 – Vista da Ilha de Santo Antônio, com destaque para as lojinhas da ponte (1759) ...   | 62  |
| Figura 7 – Planta da Vila de Santo Antônio com indicação da Praça da Polé e da Ribeira do Peixe (1763).....  | 64  |
| Figura 8 – Pátio da Penha (Mercado de verduras).....   | 75  |
| Figura 9 – Mercado de São José (1905) .....  | 75  |
| Figura 10 – Planta da cidade do Recife e seus arrabaldes, com destaque para os edifícios públicos (1875) .....                                     | 76  |
| Figura 11 – Recorte do Mapa de Recife (1906): linhas de bonde (verde) e estradas de ferro (vermelho) nos bairros de São José e Santo Antônio ..... | 78  |
| Figura 12 – Vista aérea dos bairros de São José e Santo Antônio após intervenções viárias ..   | 80  |
| Figura 13 – Síntese dos padrões de ocupação do CHR .....   | 88  |
| Figura 14 – Usos do CHR .....  | 89  |
| Figura 15 – Submercados imobiliários do CHR.....   | 90  |
| Figura 16 – Datas da malha viária dos bairros de São José e Santo Antônio, com destaque para o submercado São José .....                           | 94  |
| Figura 17 – Classificação das vias segundo suas larguras em São José e Santo Antônio, com destaque para o submercado São José .....                | 95  |
| Figura 18 – Beco do Sirigado .....   | 96  |
| Figura 19 – Pátio da Igreja do Livramento.....   | 96  |
| Figura 20 – Submercado São José: estado de preservação dos imóveis (2017-2018) .....   | 98  |
| Figura 21 – Submercado São José: tipologia dos imóveis (2017-2018) .....   | 100 |
| Figura 22 – Submercado São José: estado de conservação dos imóveis (2017-2018).....  | 101 |
| Figura 23 – Submercado São José: parcelamento do solo (2017-2018) .....  | 102 |
| Figura 24 – Rua do Nogueira .....  | 104 |
| Figura 25 – Rua Direita .....  | 104 |

|   |     |
|---|-----|
| Figura 26 – Localização dos terminais do Recife e paradas de ônibus no submercado São José .....      | 107 |
| Figura 27 – Submercado São José: disposição dos usos (2017-2018) .....                                | 110 |
| Figura 28 – Submercado São José: comércio especializado por via .....                                 | 112 |
| Figura 29 – Fluxo de pedestres em vias do submercado São José (2017).....                             | 116 |
| Figura 30 – Fluxo de pedestres em vias do submercado São José (2022).....                             | 116 |
| Figura 31 – Rua das Calçadas (quarta-feira) .....   | 117 |
| Figura 32 – Rua das Calçadas (domingo).....   | 117 |
| Figura 33 – Área de atuação do Porto Digital e submercado São José .....                              | 120 |
| Figura 34 – Empreendimentos em fase de implantação no centro do Recife.....                           | 121 |
| Figura 35 – Lotes ocupados por comércio chinês em algumas vias do submercado São José (2015).....     | 128 |
| Figura 36 – Lotes ocupados por comércio chinês em algumas vias do submercado São José (2017).....     | 129 |
| Figura 37 – Recortes de reportagens sobre acidentes relacionados à estrutura dos imóveis no CHR ..... | 148 |
| Figura 38 – Submercado São José: espacialização das ofertas coletadas online entre 2020 e 2022.....   | 172 |
| Figura 39 – Submercado São José: ofertas (2020-2022) x usos (2018) .....                              | 174 |
| Figura 40 – Submercado São José: ofertas (2020-2022) x comércio especializado .....                   | 175 |
| Figura 41 – Submercado São José: ofertas (2020-2022) x fluxo de pedestres (2022) .....                | 177 |

## LISTA DE GRÁFICOS

|   |     |
|---|-----|
| Gráfico 1 – Estabelecimentos comerciais nas freguesias do Recife em 1828.....   | 68  |
| Gráfico 2 – Distribuição das atividades econômicas (%) por freguesias (1851).....   | 70  |
| Gráfico 3 – Distribuição das atividades econômicas (%) por freguesias (1881).....   | 71  |
| Gráfico 4 – Quantidade de linhas em funcionamento nos terminais localizados na cidade do Recife.....  | 108 |
| Gráfico 5 – Submercado São José: responsável pela gestão dos imóveis alugados, segundo a natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados.....   | 145 |
| Gráfico 6 – Submercado São José: diferença de cuidar de um imóvel antigo em relação a um novo, segundo a natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados.....                                 | 146 |
| Gráfico 7 – Submercado São José: diferença de cuidar de um imóvel antigo em relação a um novo, segundo os inquilinos entrevistados.....   | 147 |
| Gráfico 8 – Submercado São José: critérios para definição do momento para realização de obra de manutenção ou reforma no imóvel, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados..... | 149 |
| Gráfico 9 – Submercado São José: frequência de realização de vistorias periódicas no imóvel, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados.....                                     | 150 |
| Gráfico 10 – Submercado São José: responsabilidade por obras de manutenção ou reforma no imóvel, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados.....                                 | 151 |
| Gráfico 11 – Submercado São José: responsabilidade por obras de manutenção ou reforma no imóvel, segundo os inquilinos entrevistados.....   | 151 |
| Gráfico 12 – Submercado São José: opinião sobre o estado atual de conservação do imóvel alugado, segundo os inquilinos entrevistados.....   | 156 |
| Gráfico 13 – Submercado São José: opinião sobre a capacidade do imóvel de atender as expectativas que o uso comercial/serviços propõe, segundo os inquilinos entrevistados.....                           | 156 |
| Gráfico 14 – Comparação entre número de ofertas online no CHR (2017 a 2019 e 2020 a 2022).....  | 161 |
| Gráfico 15 – Comparação entre médias truncadas de ofertas online no CHR (2017 a 2019 e 2020 a 2022).....  | 161 |

|   |     |
|---|-----|
| Gráfico 16 – Submercado São José: preferência dos locadores em relação aos possíveis locatários, segundo a natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados.....   | 166 |
| Gráfico 17 – Submercado São José: frequência dos encontros com os inquilinos, segundo a natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados.....  | 167 |
| Gráfico 18 – Submercado São José: principais fatores que influenciam na definição do preço de aluguel dos imóveis comerciais e de serviços, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados ..... | 168 |
| Gráfico 19 – Submercado São José: principais fatores de escolha para o aluguel de um ponto comercial nesta área da cidade, segundo os inquilinos entrevistados .....  | 169 |
| Gráfico 20 – Submercado São José: principais fatores para a escolha do imóvel alugado, segundo os inquilinos entrevistados .....  | 170 |
| Gráfico 21 – Submercado São José: tempo médio de busca por um imóvel para alugar, segundo os inquilinos entrevistados .....   | 178 |
| Gráfico 22 – Submercado São José: percepção sobre o investimento imobiliário em relação a outros tipos de investimentos, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados .....                    | 181 |
| Gráfico 23 – Submercado São José: percepção sobre a venda dos imóveis atuais, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados.....  | 182 |
| Gráfico 24 – Submercado São José: planos para o futuro do conjunto de bens imóveis, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados .....   | 182 |
| Gráfico 25 – Submercado São José: fatores que levaram à preferência pelo aluguel em detrimento da compra do imóvel, segundo inquilinos entrevistados .....  | 183 |

## LISTA DE QUADROS

|  |     |
|--|-----|
| Quadro 1 – Submercado São José: caracterização geral dos inquilinos entrevistados.....                             | 134 |
| Quadro 2 – Submercado São José: caracterização das unidades transacionadas pelos<br>inquilinos entrevistados ..... | 135 |
| Quadro 3 – Submercado São José: resumo do perfil dos inquilinos entrevistados .....                                | 137 |
| Quadro 4 – Submercado São José: caracterização geral dos proprietários/locadores<br>entrevistados .....            | 138 |
| Quadro 5 – Submercado São José: caracterização das unidades dos proprietários/locadores<br>entrevistados .....     | 140 |
| Quadro 6 – Submercado São José: caracterização do proprietário enquanto locador.....                               | 141 |
| Quadro 7 – Submercado São José: resumo dos perfis dos proprietários/locadores<br>entrevistados .....               | 143 |
| Quadro 8 – Submercado São José: síntese dos perfis de entrevistados<br>(proprietários/locadores e inquilinos)..... | 186 |

## LISTA DE TABELAS

|   |     |
|---|-----|
| Tabela 1 – Usos por submercado do CHR (2017-2018) .....   | 91  |
| Tabela 2 – Ano de início dos estabelecimentos comerciais ativos no submercado São José (2021).....  | 114 |
| Tabela 3 – Situação dos imóveis do CHR no período de 2008 a 2013 .....  | 125 |
| Tabela 4 – Universo do Centro Histórico do Recife (CHR) x Transações de Compra e Venda – ITBI (2008-2013) [1] .....                                       | 125 |
| Tabela 5 – Status jurídicos dos proprietários de endereços do CHR por submercado imobiliário (2018).....  | 127 |
| Tabela 6 – Imóveis do submercado São José segundo seu estado de preservação e o status jurídico de seus proprietários (2017-2018).....                    | 153 |
| Tabela 7 – Imóveis do submercado São José segundo seu estado de conservação e o status jurídico de seus proprietários (2017-2018).....                    | 154 |
| Tabela 8 – Média dos preços/m <sup>2</sup> das ofertas de aluguel de imóveis comerciais e de serviços do CHR (2017-2019) .....                            | 160 |
| Tabela 9 – Média dos preços/m <sup>2</sup> das ofertas de aluguel de imóveis comerciais e de serviços no CHR (2020-2022) .....                            | 160 |
| Tabela 10 – Média dos preços/m <sup>2</sup> das ofertas de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em outras centralidades do Recife (2020-2022)..... | 164 |

## SUMÁRIO

|              |  |            |
|--------------|--|------------|
| <b>1</b>     | <b>INTRODUÇÃO .....</b>  | <b>15</b>  |
| <b>2</b>     | <b>CENTRO HISTÓRICO: ESPAÇO DE INTERESSES ECONÔMICOS .....</b>   | <b>22</b>  |
| <b>2.1</b>   | <b>Entre o centro urbano e o centro histórico: processos de consolidação e revalorização dos centros .....</b> | <b>22</b>  |
| <b>2.2</b>   | <b>Comércio no centro urbano e histórico .....</b>   | <b>30</b>  |
| <b>2.3</b>   | <b>Mercado imobiliário em centros históricos .....</b>   | <b>36</b>  |
| <b>2.4</b>   | <b>Considerações sobre o capítulo .....</b>  | <b>48</b>  |
| <b>3</b>     | <b>SÃO JOSÉ E SANTO ANTÔNIO EM PERSPECTIVA HISTÓRICA .....</b>   | <b>50</b>  |
| <b>3.1</b>   | <b>São José e Santo Antônio: do século XVI ao século XVIII .....</b>   | <b>50</b>  |
| <b>3.2</b>   | <b>Consolidação do uso comercial em São José e Santo Antônio: do século XVIII em diante .....</b>              | <b>61</b>  |
| <b>3.3</b>   | <b>Considerações sobre o capítulo .....</b>  | <b>84</b>  |
| <b>4</b>     | <b>CARACTERIZAÇÃO GERAL DO SUBMERCADO IMOBILIÁRIO SÃO JOSÉ .....</b>   | <b>86</b>  |
| <b>4.1</b>   | <b>Submercado São José: uma delimitação metodológica .....</b>   | <b>86</b>  |
| <b>4.2</b>   | <b>Estrutura física .....</b>  | <b>93</b>  |
| <b>4.3</b>   | <b>Estrutura locacional .....</b>  | <b>104</b> |
| <b>4.3.1</b> | <b>Macrolocalização .....</b>  | <b>105</b> |
| <b>4.3.2</b> | <b>Microlocalização .....</b>  | <b>109</b> |
| <b>4.4</b>   | <b>Características do mercado e dos agentes imobiliários .....</b>   | <b>118</b> |
| <b>4.5</b>   | <b>Considerações sobre o capítulo .....</b>  | <b>130</b> |
| <b>5</b>     | <b>CONDUTA DOS AGENTES FRENTE A IMÓVEIS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS NO SUBMERCADO SÃO JOSÉ .....</b>              | <b>131</b> |
| <b>5.1</b>   | <b>Agentes e seus perfis socioeconômicos .....</b>   | <b>131</b> |
| <b>5.2</b>   | <b>Condutas quanto a preservar e/ou conservar os bens imobiliários .....</b>                                   | <b>144</b> |
| <b>5.3</b>   | <b>Formação dos preços de aluguel pelos agentes .....</b>  | <b>159</b> |
| <b>5.4</b>   | <b>Motivações quanto a permanência no mercado de locação .....</b>   | <b>180</b> |
| <b>5.5</b>   | <b>Considerações sobre o capítulo .....</b>  | <b>186</b> |
| <b>6</b>     | <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>  | <b>189</b> |
|              | <b>REFERÊNCIAS .....</b>   | <b>194</b> |
|              | <b>APÊNDICE A – ROTEIRO DE ENTREVISTAS COM AGENTES .....</b>   | <b>202</b> |

## 1 INTRODUÇÃO

O tema de estudo versa sobre o mercado imobiliário em centros históricos e surgiu a partir de questionamentos no âmbito da pesquisa “*Funcionamento do mercado imobiliário nos centros históricos das cidades brasileiras*”, em desenvolvimento pelo *Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário da Universidade Federal de Pernambuco* (Gemfi/UFPE). A pesquisa contempla os centros históricos de Recife (PE), São Luís (MA), Belém (PA), João Pessoa (PB) e Campina Grande (PB), envolvendo, além da UFPE, a Universidade Estadual do Maranhão (UEMA), a da Amazônia (Unama) e as Federais de Campina Grande (UFCG) e da Paraíba (UFPB). Foi impulsionada diante do retorno do interesse do capital por esses centros, sobretudo a partir dos anos 1990, e da ausência de estudos sobre as implicações desse retorno na dinâmica do mercado imobiliário nessas centralidades históricas.

Apesar de serem espaços concentradores dos diversos tempos históricos das cidades, além de dotados de infraestrutura, parte dos centros históricos brasileiros foram abandonados<sup>1</sup>, notadamente nas décadas de 1970 e 1980, o que levou a deterioração de parte importante dos seus imóveis e espaços públicos. Esse processo foi ocasionado principalmente pela rápida e crescente urbanização das cidades nas citadas décadas, que, aliada ainda a outros fatores, foi responsável pelo deslocamento de parte significativa da população que neles habitava para áreas periféricas. Desse modo, as áreas centrais acabaram perdendo sua importância no contexto urbano, sendo estigmatizadas como espaços que não comportavam o estilo de vida moderno e que inibiam o desenvolvimento das cidades.

Como salientado, a partir sobretudo dos anos 1990, aconteceu no Brasil a retomada do interesse do capital em relação a estas áreas. Tal fato decorreu da (i) reestruturação da economia brasileira e sua inserção no mundo globalizado, (ii) forte crise fiscal do país, aliada às altas taxas de desemprego e (iii) descentralização político-administrativa, o que significou novas funções, atribuídas às instâncias locais (estaduais e municipais), quanto às políticas sociais e econômicas. Tais eventos foram responsáveis por uma mudança na conduta do poder público brasileiro em relação ao desenvolvimento urbano. No contexto da globalização, a competitividade entre cidades estimulou investimentos dos poderes públicos locais, por meio da adoção de um modelo de planejamento estratégico, ou *city marketing*, cujo objetivo era atrair empresas que buscavam áreas mais vantajosas para desenvolver suas atividades. Não sem razão,

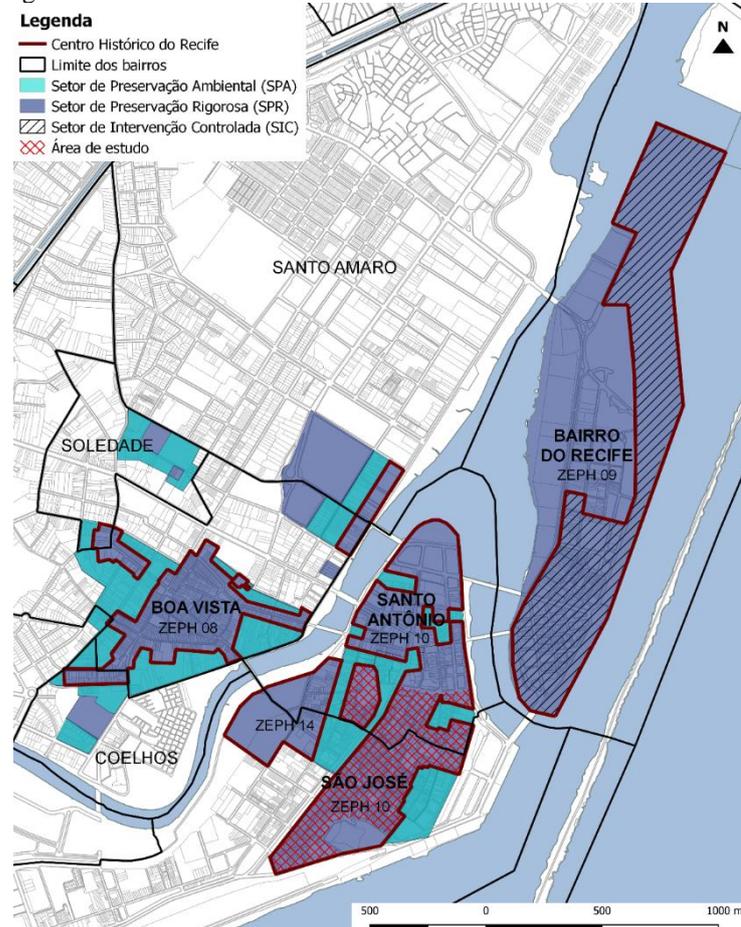
---

<sup>1</sup> Importa considerar que determinadas áreas de alguns centros históricos não presenciaram o processo de abandono justamente pela permanência de atividades comerciais, sobretudo as que envolviam o comércio popular, como será possível observar mais adiante.

a partir de então, observa-se nas cidades brasileiras um movimento de retorno dos investimentos públicos nos seus centros históricos com o intuito de atrair capital privado, estimulando a economia e, assim, gerando empregos.

No que diz respeito ao Centro Histórico de Recife (CHR), é importante, desde já, esclarecer que ele não é institucionalmente delimitado. A pesquisa considerou que ele é formado pelos Bairros do Recife e Santo Antônio e partes dos bairros de São José e da Boa Vista, mais especificamente, pelos Setores de Preservação Rigorosa (SPR)<sup>2</sup> das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) 10, 14 e 08 e do Setor de Intervenção Controlada (SIC) da ZEPH 09, também de preservação rigorosa, consoante a Figura 1.

Figura 1 – Zoneamento do Centro Histórico do Recife e área de estudo



Fonte: Zoneamento LUOS (Lei nº 16.176/1996). Elaboração própria.

<sup>2</sup> Os Setores de Preservação Ambiental (SPA) não foram considerados como integrantes do Centro Histórico do Recife porque suas edificações não foram reconhecidas como históricas, podendo ser demolidas e reerguidas, desde que não comprometam a visibilidade dos monumentos situados nos Setores de Preservação Rigorosa (SPR).

Desde os primeiros estudos realizados pelo Gemfi/UFPE sobre o funcionamento do mercado imobiliário no CHR, foi possível constatar a predominância de um mercado de locação voltado para as atividades de comércio e serviço. Os dados de uma ampla pesquisa de campo<sup>3</sup>, realizada em 2014, indicaram que – retirando da amostra os endereços cedidos e os desocupados – 54,2% dos endereços da amostra eram alugados e 45,8% eram próprios. Ademais, dentre os endereços que estavam alugados, constatou-se que 65,6% eram destinados a atividades de comércio e serviço. No caso dos bairros de São José e Santo Antônio, o comércio era a atividade largamente dominante. Em São José, essa atividade referia-se a 76,92% do total de endereços contabilizados pela pesquisa no bairro, enquanto em Santo Antônio representava 84,31%.

A partir desses primeiros resultados, muitos foram os avanços teóricos e metodológicos proporcionados pelos estudos sobre o mercado imobiliário no CHR no âmbito do Gemfi/UFPE. No caso do bairro de São José, a partir de pesquisa desenvolvida pela autora desta dissertação durante a iniciação científica (2015-2017), foram efetuados estudos sobre a dinâmica de usos desse bairro. Os resultados deste estudo demonstraram, através da comparação de dados do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE) de 2010 e de uma pesquisa de campo realizada em 2016, que o número de domicílios particulares permanentes entre esses anos apresentou uma diminuição de 35,92% no Setor de Preservação Rigorosa (SPR) do bairro. Em 2017, dando continuidade à pesquisa de iniciação científica na mesma área, foi identificada a dinâmica quanto às ofertas de aluguel, revelando que a maior parte dos imóveis ofertados no SPR do bairro era relativa ao uso comercial e de serviços. Ambos os estudos elucidaram a crescente mudança do uso habitacional para o comercial no bairro de São José e reafirmaram a predominância da atividade comercial na área.

Ademais, outro estudo no âmbito do trabalho de conclusão do curso de Arquitetura e Urbanismo foi realizado sobre as particularidades do mercado imobiliário de aluguel comercial em um trecho dos bairros de São José e Santo Antônio. Tratava-se de um trecho que comporta partes dos dois bairros, devido à similaridade dos seus padrões de ocupação (tamanho do lote e tipologias edilícias) e uso (comercial). Assim, foi possível perceber que uma pequena parte do bairro de Santo Antônio adentrava São José. O estudo revelou ainda que a lógica do imóvel situado – tanto no que se refere à sua localização na cidade, quanto à localização do edifício na área de estudo e até mesmo da unidade comercial dentro do edifício – configura uma importante forma de atuação do mercado imobiliário comercial na área, que muitas vezes pode ser mais relevante do que as características físicas dos bens ofertados (Silva, 2018).

---

<sup>3</sup> A pesquisa foi realizada a partir de uma amostra estatística de 337 endereços, definida de forma aleatória, de um universo de 11.549 endereços, existentes no Centro Histórico do Recife em 2010 (CNEFE/IBGE).

Todos estes estudos revelaram um ponto de convergência. Quanto mais o tema era aprofundado, mais se observava a relevância de desvendar as práticas dos agentes atuantes no mercado imobiliário desse centro e, em extensão, na sua dinâmica espacial.

Sobre esse tipo de dinâmica vivenciada não apenas pelos centros históricos, mas também pelas cidades, Corrêa (2013, p. 43) adverte que “é consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias”. A constatação de que tais agentes não são neutros, mas dotados de interesses próprios, instigaram a aprofundar as suas condutas em uma área de interesse histórico do Recife, composta por diversos tempos, ou seja, resultado de diversas práticas urbanizadoras.

Diante da predominância do mercado imobiliário de aluguel no CHR pode-se depreender, desde já, os dois principais agentes que nele atuam: os proprietários/locadores de imóveis (oferta) e os inquilinos (demanda). Ressalta-se a dificuldade por parte das pesquisas realizadas até o momento em acessar informações relativas aos proprietários imobiliários atuantes no mercado imobiliário do CHR, uma vez que, sendo majoritariamente locadores, eles não se encontram na área de estudo. Seus nomes são conhecidos pelo poder público para efeito de cobrança de taxas e impostos e por quem realiza negociações com tais indivíduos. Ademais, tendo conhecimento da função predominante dos imóveis do CHR – comércio e serviços – conclui-se que a maior parte dos inquilinos são comerciantes e prestadores de serviço. Desse modo, os proprietários, em geral, ora utilizam o imóvel para eles mesmos exercerem atividades econômicas, não o disponibilizando no mercado de aluguel, ora alugam para extrair renda por meio da locação. Os inquilinos, por sua vez, pagam a renda em troca do direito de utilizar o espaço alugado para desenvolver as suas respectivas práticas econômicas, relacionadas à circulação de mercadorias e serviços.

Importa salientar a responsabilidade social dos proprietários e inquilinos, uma vez que lidam não com quaisquer bens imóveis, mas bens patrimoniais reconhecidos pelos seus valores culturais, localizados em uma centralidade histórica de valor único. Segundo Lacerda e Abramo (2020), os agentes do mercado imobiliário do CHR se comportam diante desses bens, ora assumindo uma conduta impulsionada pela *conservação inovadora dos bens patrimoniais*, ora impulsionada pela *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais*<sup>4</sup>. Desse modo, observa-se a

---

<sup>4</sup> A expressão *conservação inovadora dos bens patrimoniais* foi utilizada pela primeira vez por Lacerda (2018), inspirada por Schumpeter (2012). Tal conceito é utilizado em situações onde os agentes conservam os imóveis, não os descaracterizando, e ao mesmo tempo conseguem adequar tais imóveis às atividades contemporâneas. Em contrapartida, a expressão *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais* pode ser entendida quando é possível identificar processos de descaracterização dos imóveis históricos, ou seja, quando os agentes se distanciam da *conservação inovadora* dos bens. Ainda segundo os autores, os agentes impulsionados pela *destruição*

influência da conduta desses agentes frente aos bens patrimoniais como elemento que contribui para recriar ou reproduzir a espacialidade existente nos centros históricos brasileiros.

O estudo do Centro Histórico do Recife revelou ainda a presença de um mercado imobiliário não homogêneo, mas formado por várias partes (Lacerda; Anjos, 2014). As análises preliminares indicaram que este centro era subdividido em quatro submercados que, grosso modo, correspondiam aos Bairros do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista. Em cada um deles destacava(m)-se uma ou duas atividades. Foi possível perceber os usos habitacional e comercial na Boa Vista; o turismo, lazer e serviços – Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e Economia Criativa (EC) – no Bairro do Recife; educacional e comercial em Santo Antônio; e comercial em São José. Ressalta-se mais uma vez que a área comercial de Santo Antônio adentra o território do bairro de São José.

Diante disto, optou-se por escolher um recorte dos bairros de São José e Santo Antônio (ver Figura 1) como objeto empírico desta dissertação. Foi assim definido principalmente pela intensa dinâmica comercial da área, fundamentada no comércio popular varejista e atacadista tradicionais. Muitas das ruas desses bairros ostentam especialidades e são caracterizadas por grande fluxo de pedestres, sendo uma dinâmica comercial distinta da encontrada em outros bairros do CHR. Não sem razão, essa área é conhecida como *vuco-vuco* pela população que a frequenta.

A área também foi escolhida por não ter sido, até recentemente<sup>5</sup>, contemplada por normativas de redução fiscal, nem por projetos de requalificação expressivos nos últimos anos, como tem sido observado na parte sul do Bairro do Recife. É nessa porção do bairro que há a concentração das empresas abrigadas no Porto Digital, o que vem permitindo, de acordo com Lacerda e Abramo (2020), a recriação da espacialidade ali existente. Isso demonstra que, até há pouco, inexistia uma atuação efetiva do poder público nos dois bairros objetos deste estudo.

A partir dessas constatações, algumas questões são levantadas sobre a influência das condutas dos proprietários e inquilinos na materialidade dessa porção territorial da centralidade histórica recifense e, principalmente, nos preços de aluguel. Por que as transações de aluguel predominam em relação às transações de compra e venda? Os inquilinos não adquirem imóveis por não possuírem capital suficiente ou por não quererem imobilizar capital com a compra de

---

*aniquiladora* são detentores de uma *resistência simbólica* que não permite que consigam vislumbrar um futuro diferente do passado, resultando em condutas miméticas por parte dos agentes.

<sup>5</sup> Em 9 de dezembro de 2021, foi promulgada a Lei Municipal nº 18.869 que institui o Recentro: Plano de incentivos fiscais para atividades econômicas, moradias para fins de interesse social, construções ou intervenções destinadas à recuperação, renovação, reparo ou manutenção de imóveis situados no sítio histórico dos Bairros do Recife, Santo Antônio e São José nas condições especificadas, e dá outras providências.

lojas? São os próprios proprietários/locadores que gerenciam seus imóveis ou delegam essa função a terceiros? Como se comportam os proprietários/locadores e inquilinos no que se refere à manutenção dos imóveis? Como os proprietários/locadores fixam os preços de aluguel? Dessa forma, a problemática encontrada está relacionada a esses dois agentes atuantes nos bairros de São José e Santo Antônio, uma vez que a ausência de intervenções do poder público resulta em um mercado imobiliário apoiado principalmente nas suas respectivas condutas.

A conduta dos proprietários/locadores e dos inquilinos é essencial para compreender como eles contribuíram ao longo do tempo para destruir os valores culturais dos bens patrimoniais – fato observado a partir de dados da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) que revelam que 70,9% dos imóveis dessa área foram descaracterizados ou substituídos – e como, mais recentemente, tais condutas reproduzem a espacialidade ali existente. Desse modo, busca-se descortinar as suas respectivas interferências no mercado imobiliário de aluguel e na própria dinâmica do espaço urbano.

Ressalta-se a relevância da temática uma vez que trata de questões pertinentes para a compreensão mais aprofundada do mercado imobiliário comercial em centros históricos, possibilitando analisar o rebatimento dessas questões no espaço urbano. Ademais, tal estudo ganha notoriedade uma vez que busca complementar estudos já realizados sobre o Centro Histórico do Recife. Importa mencionar ainda a pertinência deste tema diante da conjuntura atual na qual se insere este estudo, onde o cenário encontrado a partir da pandemia de Covid-19 traz mudanças no contexto social e econômico das cidades do mundo todo. Observa-se um momento de transformação no que se refere principalmente à economia, que pode rebater no modo como as atividades comerciais se estruturam, bem como nas formas de negociação imobiliária e, como desdobramento, nos preços ofertados no mercado.

Diante do exposto, a pesquisa tem como objetivo geral **investigar as condutas dos proprietários/locadores e inquilinos no mercado imobiliário de aluguel comercial em centros históricos, bem como as implicações dessas condutas nos preços de locação, tendo como objeto empírico de análise parte dos bairros de São José e Santo Antônio.**

Quanto aos seus objetivos específicos, são eles: (i) discutir teórico e metodologicamente o mercado imobiliário comercial em centros históricos; (ii) analisar os bairros de São José e Santo Antônio a partir de sua construção histórica, observando o rebatimento desse processo na conformação atual dos principais atributos que guiam o mercado imobiliário comercial na área; (iii) averiguar como as condutas dos proprietários/locadores e inquilinos influenciam na conservação e preservação dos imóveis, bem como nos preços de aluguel nos bairros de São José e Santo Antônio. Para tanto, o trabalho foi estruturado em quatro capítulos.

O primeiro capítulo busca aprofundar a temática do mercado imobiliário comercial em centros históricos. Sendo assim, são realizadas considerações sobre o centro histórico e sua relação com a centralidade urbana, o que também auxilia no entendimento do interesse observado nos últimos anos por tais áreas, sobretudo, do mercado imobiliário voltado para atividades comerciais. Para compreender esse mercado e seus agentes, algumas reflexões teóricas também são realizadas para embasar os estudos sobre seu funcionamento em centros históricos.

O segundo capítulo trata do processo de formação dos bairros de São José e Santo Antônio, buscando compreender como os elementos do passado e as diversas transformações ocorridas desde o século XVIII influenciam na atual situação da área, principalmente no que se refere à sua intensa dinâmica comercial. O capítulo discorre sobre a transição de área residencial para área comercial, evidenciando a relevância dos agentes comerciantes e de elementos considerados importantes para entender o peso simbólico atual da atividade comercial nesses bairros, que também contribuíram para a consolidação de um comércio com feições mais populares.

No terceiro capítulo uma nova delimitação é apresentada para aprofundar o estudo sobre o mercado imobiliário nos aludidos bairros. Esse recorte é caracterizado segundo as características de sua estrutura física e de localização, além de também ser caracterizado segundo seu mercado imobiliário e seus principais agentes. Essa contextualização é necessária para compreender o espaço antes de observar as condutas dos agentes, que podem contribuir em seu processo de transformação.

O quarto capítulo traz os resultados de entrevistas com os proprietários/locadores e inquilinos da área. São apresentados seus perfis, bem como suas condutas e motivações quanto ao estado de conservação e preservação do patrimônio, ao processo de formação dos preços de aluguel e à predominância dessa forma de circulação do bem imobiliário na área. Os discursos dos agentes e suas condutas diante de imóveis comerciais e de serviços serão utilizados para compreender o que é observado na área atualmente, notadamente no que se refere ao seu mercado imobiliário e à dinâmica do espaço urbano.

## 2 CENTRO HISTÓRICO: ESPAÇO DE INTERESSES ECONÔMICOS

A construção do centro histórico é resultado dos processos de formação e transformação das cidades, processos estes que, com o passar dos anos, o destacam como área relevante. Isso porque guarda uma série de valores relativos ao processo de desenvolvimento da sociedade. Pela sua relevância atual, no entanto, é importante ter em mente que não se trata apenas de um espaço de interesse histórico, mas também um espaço que guarda uma confluência de interesses, sobretudo econômicos.

Partindo-se dessa premissa, o capítulo está dividido em três partes. Na primeira parte, denominada *Entre o centro urbano e o centro histórico: processos de consolidação e revalorização dos centros*, algumas reflexões são feitas sobre o centro histórico e sua qualidade de centralidade urbana, condição essencial para entender sua transformação gradual em espaço de interesse. Na segunda parte, intitulada *Comércio no centro urbano e histórico*, será abordada a relação intrínseca entre o centro e a atividade comercial, partindo-se da lógica global que guia essa atividade. A terceira parte, nomeada *Mercado imobiliário em centros históricos*, discorre sobre algumas considerações iniciais acerca da temática, trazendo posteriormente reflexões sobre o potencial econômico relacionado ao bem imobiliário nos centros históricos.

### 2.1 Entre o centro urbano e o centro histórico: processos de consolidação e revalorização dos centros

A cidade é um espaço em constante transformação. Por esta razão, pode ser entendida como um espaço formado por padrões de ocupação produzidos em épocas distintas, revelando diversas práticas urbanizadoras. No entanto, apesar da cidade ser uma área heterogênea – dotada de elementos pensados e concebidos em diversos tempos e, conseqüentemente, em diversos contextos sociais, políticos e econômicos –, percebe-se que nela há sempre um ponto de convergência. Esse ponto integrador é o que hoje se pode denominar como centro histórico, área que, de formas distintas, articula-se com os vários fragmentos do espaço urbano.

Mas afinal, o que se entende por centro histórico? Importa destacar que ao longo dos anos o termo centro histórico se torna cada vez mais relevante no âmbito dos estudos urbanos, mas sua definição ainda é considerada pouco precisa. A dificuldade em definir o centro histórico fica evidente uma vez que, de acordo com Cavém (2007, p. 15 *apud* Sebastião, 2010, p. 20), essa delimitação pode ser “facilitada no caso das pequenas cidades, que se tenham expandido pouco ou onde o desenvolvimento moderno é periférico”, e mais difícil no caso das

“cidades grandes formadas por períodos históricos múltiplos”. Desse modo, percebe-se que, em algumas cidades, torna-se mais fácil demarcar onde exatamente se encontra seu centro histórico por existir uma distinção clara do que é seu núcleo mais antigo. Nesses casos, analisando elementos como a malha urbana e o conjunto edificado pode-se determinar com precisão até onde esse núcleo se expandiu. Enquanto isso, nas grandes cidades percebe-se a existência de incontáveis padrões de ocupação que se sobrepõem e diversas práticas urbanizadoras condensadas em um só espaço. Por mais que também existam características morfotipológicas próprias de um núcleo antigo, há uma heterogeneidade espacial tão acentuada que torna mais difícil entender exatamente onde começa e onde acaba o centro histórico.

A partir dessa constatação é possível entender a abordagem utilizada por Carrión (2010), que considera a cidade em sua totalidade como histórica, uma vez que todas as suas partes podem legitimamente representar o modo de vida e o tipo de ocupação de uma sociedade em um determinado momento. Diante disto, o mesmo autor define os centros históricos como centralidades urbanas que dão vida às cidades. É importante destacar essa definição que leva em conta a relação entre o centro histórico e o centro urbano já que, antes de existir um termo para definir tais áreas, estas eram consideradas pela população apenas como o centro da cidade, sendo o seu caráter histórico construído somente com o passar do tempo. Daí, é incontestável pensar e propor intervenções no centro histórico não apenas a partir de sua definição como tal, mas entendendo que este, antes de ter aspectos de historicidade atrelados a ele, também apresenta características significativas que o definem como uma centralidade urbana.

É importante começar a abordar o assunto esclarecendo que nenhuma área é ou não é centro, ela se torna centro a partir de um processo de transformação (Villaça, 2001). Dessa forma, os centros podem ser considerados produtos, não havendo como determinar quais espaços recebem tal denominação imediatamente a partir do seu surgimento. Essa definição somente será empregada dependendo do contexto de transformação e desenvolvimento destas áreas e de outras da cidade, processo que pode demorar décadas ou até séculos.

Tendo como base esta afirmação, percebe-se a relevância de entender os processos de organização e transformação do espaço urbano, de modo a assimilar a formação de seus centros urbanos. A construção desse espaço na cidade é exposta ainda por Castells (1983, p. 317), quando afirma que “o centro urbano, como a cidade é produto: por conseguinte, ele exprime as forças sociais em ação e a estrutura de sua dinâmica interna”. Entende-se que o centro como realidade física não tem a capacidade de existir por si só como tal, mas sim apenas como resultado de processos sociais que podem determinar diversas categorias de centro de acordo com as relações de organização a que são submetidos.

As relações e os contextos sociais distintos que fazem parte do processo de formação de cada centro é o que justifica a distinção concebida por Carrión (2010) de três tipologias de centro histórico que podem ser encontradas na realidade latino-americana. A primeira dessas tipologias é o que o autor denomina como “centro fundacional” ou centro tradicional, que corresponde a área de fundação das cidades e, por esta razão, tem como elemento de destaque seu alto grau de historicidade. Trata-se das áreas que abrigaram as primeiras aglomerações humanas e que, conseqüentemente, podem ser consideradas como ponto de partida das cidades. Esses espaços, em outras épocas, desempenhavam o papel de pequenas cidades onde a vida urbana de fato ocorria.

No entanto, os processos de transformação do espaço urbano fazem com que outras tipologias de centro aos poucos sejam identificadas. Com o passar dos anos, torna-se inevitável a expansão da população, adentrando áreas fora dos limites estabelecidos anteriormente pelos primeiros núcleos urbanos. Desse modo, a maior parte das urbanizações que existem atualmente são resultado do processo de crescimento urbano em torno desses centros tradicionais mais antigos.

Pode-se considerar que o processo de crescimento urbano intenso e acelerado das cidades teve seu início principalmente com o advento da Revolução Industrial. A inserção de mais indivíduos no contexto urbano, que buscavam melhores condições de vida e trabalho afastados do campo, ocasionou um aumento populacional nunca antes visto. As transformações ocorridas no espaço urbano a partir desse momento acabaram mostrando o contraste entre as formas de ocupação urbana mais antigas e as mais recentes. Isso expôs, segundo Choay (2001), a necessidade de converter as cidades antigas em objeto de estudo, o que não significava a intenção de proteger essas áreas. Sendo assim, de acordo com a autora, o avanço dos estudos urbanos não pode ser confundido com o surgimento do patrimônio urbano histórico e com o advento de sua proteção.

Ao contrário do que se possa imaginar, o processo de crescimento urbano ocasionado pela Revolução Industrial não enfraqueceu a centralidade urbana existente naquele momento. Foi, na realidade, responsável por impulsionar as qualidades centrais dessas áreas. Isso se deu principalmente pelo interesse da sociedade civil burguesa que, no século XIX, buscou trazer edifícios institucionais como teatros, museus, universidades, bibliotecas, galerias, dentre outros, ao centro antigo. Desse modo, os centros foram as áreas escolhidas para abrigar edifícios e atividades que representavam o novo interesse cultural da sociedade naquele momento, que pode ser considerado o período áureo para a centralidade urbana (Hassenpflug, 2007).

Na segunda metade do século XIX e início do século XX, observa-se o prosseguimento da expansão urbana, ocasionada não apenas pelo crescente aumento populacional nas cidades, mas também pelo surgimento de novas tecnologias relacionadas à locomoção. O advento dos transportes facilitou o deslocamento pelo espaço urbano e promoveu estilos de vida guiados principalmente pelo transporte automotivo individual, não havendo mais obstáculos que fossem capazes de impedir a saída da população que até então habitava o centro da cidade para outras áreas. Desse modo, percebe-se naquele momento uma transformação no padrão de urbanização, que passa a estar cada vez mais afastado dos antigos núcleos originais.

Relacionado a este contexto de desenvolvimento industrial e dos transportes, a cidade e sua organização começam a ser foco de discussão a partir da grande manifestação de epidemias. Afinal, com o aumento das trocas comerciais e o aumento dos deslocamentos humanos, ampliava-se também o risco de contágio pelas enfermidades que se difundiam (Costa, 2013). O discurso higienista foi responsável por estabelecer novas regras de organização das cidades e logo intervenções seriam pensadas para os centros, que estavam sendo considerados espaços insalubres e doentios. Em suma, ao mesmo tempo que havia a expansão da cidade e o afastamento da população, havia a remodelação de muitas áreas centrais com o intuito de atender aos preceitos impostos pela modernidade e pelo discurso higienista.

As transformações ocorridas em alguns centros, no entanto, não impossibilitaram a distinção que ainda haveria entre a área central e as novas áreas de expansão. Desse modo, conforme a cidade se desenvolvia com novos padrões de urbanização, cada vez mais se distinguia o núcleo original em relação a outras áreas da cidade, sendo possível observar a consolidação de um centro, que corresponde a área mais antiga da cidade em expansão. Pelo fato destes núcleos originais serem, a princípio, a cidade em sua totalidade, observa-se nessa área uma diversidade de funções necessárias para atender plenamente a população e seu modo de vida naquele momento. Não obstante, era comum observar nessas áreas desde funções habitacionais e de comércio e serviços, até funções religiosas e referentes à administração pública.

No entanto, a partir do surgimento de novas centralidades, há um processo de desconcentração das funções urbanas – antes localizadas prioritariamente nos núcleos urbanos – para outras áreas da cidade. É a partir deste momento que é possível evidenciar a segunda tipologia de centro histórico definida por Carrión (2010): o “centro funcional”. De acordo com o autor, tal centralidade concentra um conjunto de funções públicas e privadas que são consideradas a essência da centralidade na cidade, sendo capaz ainda de manter a unidade urbana através da nova relação entre centro e periferia. Desse modo, a multiplicidade de funções

encontradas em um local considerado estratégico no contexto urbano é responsável por conferir a qualidade de centralidade à área.

Importa mencionar que é também a partir do século XX que a centralidade urbana passa a ser identificada junto a um caráter mais histórico, principalmente pela ampliação do reconhecimento do valor patrimonial e através do interesse em sua proteção. Essas ideias começam a ter alcance internacional e, ao longo do século, surgem normas e conceitos que auxiliam na implantação de ações de preservação. Muito se percorreu até o caminho da preservação do patrimônio urbano, mas a ideia aqui não é explicitar todo esse percurso. No entanto, algumas considerações merecem ser pontuadas, uma vez que o desenvolvimento de ideias relacionadas à proteção patrimonial foi essencial para consolidar o então centro urbano como centro histórico.

Uma dessas considerações é em relação ao avanço na ideia de conservação que ultrapassa a concepção de proteção apenas dos monumentos isolados. O que anteriormente se considerava como a fase de consagração do monumento histórico (Choay, 2001), difundida no século XIX, se estende até a década de 1960 e a noção de proteção do conjunto urbano vai sendo aos poucos incorporada principalmente a partir da divulgação da Carta de Veneza (1964). Entende-se a relevância da difusão dessa ideia para a identificação de áreas inteiras onde se reconhece sua proteção, reafirmando posteriormente a presença de áreas históricas, e não apenas de monumentos ou edifícios em destaque.

Alguns dos documentos e recomendações sobre a temática desenvolvidos nessa época fazem referência ao termo centro histórico. No entanto, destaca-se a definição encontrada a partir do *Coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas*, realizado em Quito no ano de 1977. De acordo com este colóquio, os centros históricos foram definidos como:

Todos aqueles assentamentos humanos vivos, fortemente condicionados por uma estrutura física proveniente do passado, reconhecidos como representativos da evolução de um povo. Como tais, se compreendem tanto assentamentos que se mantêm íntegros desde aldeias a cidades, como aqueles que, devido ao seu crescimento, constituem hoje parte de uma estrutura maior. Os Centros Históricos, por si mesmos e pelo acervo monumental que contêm, representam não somente um inquestionável valor cultural, mas também econômico e social. Os Centros Históricos não são apenas patrimônios culturais da humanidade, mas pertencem de forma particular a todos aqueles setores sociais que os habitam (Carta de Quito, 1977, tradução nossa).

A partir da identificação da área como assentamento humano vivo, ressalta-se a relevância social que os centros históricos também guardam. Desse modo, esta definição reconhece que a conservação dos centros históricos não significa apenas sua recuperação física

e material, mas também a conservação da qualidade de vida dos seus habitantes (Chateloin Santiesteban, 2012). Afasta-se assim a ideia de um espaço petrificado no tempo onde apenas seus aspectos materiais são levados em consideração, demonstrando a participação dos setores sociais como elemento importante na conformação dessas áreas.

No entanto, a definição de centro histórico como assentamento humano vivo vai, com o passar do tempo, contrastar com a transformação desses centros em áreas abandonadas por parte da população. Isso porque há um movimento de saída das camadas de alta renda da área central, relacionada principalmente à facilidade de locomoção pela popularização do transporte individual. O aumento da mobilidade foi responsável ainda por ampliar o valor de uso dos terrenos que até então estavam mais distantes e, por essa razão, o capital imobiliário também passa a ser atraído para essas áreas (Villaça, 2001). Desse modo, entende-se que a saída das áreas centrais está relacionada não apenas à ampliação da mobilidade urbana, mas também ao interesse imobiliário, que buscava promover novas áreas de atuação na cidade onde houvesse a possibilidade de viabilizar novos empreendimentos e ampliar seu estoque edificado.

Outros fatores, no entanto, também podem ser considerados para entender posteriormente a continuidade do processo de abandono do centro. Como mencionado, o reconhecimento do valor patrimonial vai aos poucos adquirindo notoriedade no século XX e esse fato vai ser refletido na criação de legislações específicas de preservação do patrimônio em diversas cidades ao redor do mundo. Em alguns casos, entretanto, percebe-se que as políticas disseminadas nos centros históricos têm sido demasiadamente restritivas, levando à negação de seu espaço como lugar de investimento. Esse tratamento diferenciado para tais áreas foi, durante muito tempo, considerado como um freio para o desenvolvimento urbano, o progresso e o novo (Carrión, 2001), o que também contribuiu com seu esquecimento.

Mesmo que parte desses centros tenha passado por intervenções urbanas de caráter modernizador na primeira metade do século XX, posteriormente ainda eram encontrados nessas áreas processos de deterioração. No entanto, importa destacar que, como bem pontua Villaça (2001), foi o abandono do centro que ocasionou a deterioração dos seus edifícios e não o contrário. A partir do momento em que as camadas de alta renda são atraídas para áreas mais periféricas, os edifícios do centro vão gradualmente perdendo seu valor imobiliário, fazendo com que não fosse mais tão vantajoso manter os edifícios se não havia tanta demanda naquela área.

Soma-se a isso o fato de que, em geral, as normativas de preservação não dispõem de incentivos suficientes para induzir os proprietários de imóveis a conservar os edifícios históricos, além de não haver recursos públicos ou oriundos da filantropia privada suficientes

para abarcar a grande quantidade de bens que deveriam ser conservados (Rojas, 2001). Tais mudanças acabam influenciando diretamente na dinâmica desse espaço. No entanto, é importante pontuar que esse processo, muitas vezes observado como o declínio do centro, não deve ser visto dessa forma. O que ocorre de fato é um processo de transformação, que culminou na mudança do perfil da demanda que passa a ocupar os centros históricos.

Na década de 1980, os centros principais já estavam quase totalmente tomados pelas camadas populares. Aquilo a que se chama ideologicamente decadência do centro é tão somente sua tomada pelas camadas populares, justamente sua tomada pela maioria da população. Nessas condições, sendo o centro realmente da maioria, ele é centro da cidade (Villaça, 2001, p. 283).

Outra mudança significativa que interfere na conformação dos centros ocorre no final do século XX, a partir do surgimento de uma nova organização política, econômica e social alicerçada no ideário neoliberal, trazendo uma agenda pautada em temas como o empreendedorismo urbano, a competitividade, o planejamento estratégico, com vista a uma maior participação do mercado.

A busca por inserir as cidades no circuito da economia global torna-se um dos principais objetivos do poder público, que passa a atuar de modo a ressaltar as qualidades identitárias e intransferíveis das cidades. Mattos (2010) sugere que alguns ativos específicos e identitários de uma cidade – como as características relacionadas a seu entorno natural, sua cultura, sua arquitetura e seu tipo peculiar de vida urbana – passam a ser identificados como parte essencial de suas vantagens competitivas. As áreas que apresentam tais distinções acabam sendo evidenciadas para promover a cidade diante da nova fase de modernização capitalista.

Diante deste contexto, principalmente a partir da década de 1990, é possível observar nas cidades um movimento de retorno dos investimentos aos seus centros históricos, com o intuito de estimular a economia e, assim, gerar empregos. Os centros históricos acabam sendo priorizados pelo poder público por serem espaços que preservam as características locais e únicas das cidades, além de apresentarem características próprias de um centro urbano, como sua localização estratégica e a presença de toda uma rede de infraestrutura. Essas áreas, por muito tempo abandonadas, passam a ser consideradas como oportunidade de investimento, uma vez que apresentam potencialidades que não justificam sua subutilização. Nesse sentido, ganham destaque os espaços mais favoráveis à inserção de investimentos que tragam retorno às empresas que participam do circuito global. Como Arantes (2000, p. 30) bem pontua, “rentabilidade e patrimônio arquitetônico-cultural se dão as mãos, nesse processo de revalorização urbana”.

O interesse e os investimentos nessa área passam a estar refletidos no grande número de projetos de revitalização urbana que surgem nos centros históricos de diversas cidades naquele momento. Projetos estes que na América Latina tem participação central do poder público no processo de financiamento (Zancheti, 2011).

Ademais, as transformações ocasionadas a partir desses projetos de revitalização também provocaram mudanças na dinâmica imobiliária dos centros. Como estas áreas passam a estar em evidência pelas melhorias ocorridas principalmente em sua infraestrutura urbana, é natural que haja maior interesse por parte da demanda em imóveis localizados na área objeto de intervenção e em seus arredores. A revitalização, desse modo, passa a ser responsável muitas vezes por processos de valorização imobiliária, observados a partir do aumento nos preços dos imóveis localizados em partes de alguns centros históricos. Ademais, também pode ser responsável por provocar processos de gentrificação, o que significa um retorno de classes mais afluentes ao coração das cidades e a saída da população original dessa mesma área (Arantes, 2000).

É diante desse contexto encontrado nas cidades a partir do final do século XX que Carrión (2010) define uma última tipologia de centralidade, o “centro temático”. De acordo com o autor esta centralidade acumula funções centrais mais específicas, sendo um importante espaço de integração entre o local e o global. É a partir desse centro que há o contato com a cidade global e, por esta razão, é uma área caracterizada ainda por apresentar uma certa autonomia em relação à cidade.

Dessa forma, entende-se a complexidade dos centros históricos, que podem ser encontrados em formas distintas definidas a partir das transformações urbanas e dos processos sociais a que são submetidos. Observando as tipologias de centro mencionadas por Carrión (2010) ao longo dessa discussão – as centralidades tradicional, funcional e temática –, percebe-se que os centros históricos não são realidades homogêneas. Significa que pode coexistir mais de um tipo de centro em uma cidade, uma vez que essas tipologias são produzidas em momentos distintos na formação do espaço. A existência ou não de cada tipo de centro depende das especificidades do espaço onde este se insere. Acrescenta-se que, não raro, esses tipos se sobrepõem, como é o caso do CHR que além de centro tradicional e funcional, abriga ainda um centro temático: o parque tecnológico.

No entanto, mesmo com essa diversidade de tipologias de centros históricos, pretende-se aprofundar neste trabalho as áreas que foram os núcleos originais das cidades, seus centros tradicionais, mas que ainda assim guardam características de centralidade funcional. Por mais que este seja um tipo muito comum, ainda existem centros históricos tradicionais que

conseguem se desvincular da posição de centro funcional, como por exemplo áreas que são voltadas exclusivamente para a atividade turística. O centro histórico tradicional e funcional vai ser explorado neste estudo uma vez que é um tipo frequente na realidade brasileira. Trata-se de um cenário comum para as tensões que ocorrem entre seus aspectos funcionais, relacionados ao uso do solo urbano, e seus aspectos históricos, relacionados ao patrimônio e aos valores contidos nessa área.

O centro histórico como espaço onde se estrutura a cidade e onde existe uma heterogeneidade de funções passa a ter não apenas o papel de centralidade histórica, mas sobretudo o de centralidade urbana. Identifica-se, a partir do século XXI, que o centro urbano volta a ser prioridade na agenda do planejamento urbano e a prática da volta à centralização torna-se comum em diversas áreas que acreditam na reconciliação entre centralidade tradicional e centralidade funcional (Hassenpflug, 2007).

O redescobrimto do centro funcional e tradicional, ou em outras palavras, do centro urbano e histórico, torna-se um tema recorrente, uma vez que seu espaço representa uma série de atributos que, juntos, potencializam sua notoriedade diante do contexto urbano. Afinal, como afirma Villaça (2001, p. 244), “dominar o centro e o acesso a ele representa não só uma vantagem material concreta, mas também o domínio de toda uma simbologia”. Essas vantagens, tanto materiais quanto simbólicas, atreladas ao domínio do centro histórico justificam as atividades econômicas que são atraídas para essa área ao longo dos anos e que se consolidam principalmente diante da conjuntura atual das cidades.

## **2.2 Comércio no centro urbano e histórico**

A cidade pode ser entendida como um espaço que abriga uma infinidade de equipamentos que desempenham funções distintas para a população. O centro histórico, como visto anteriormente, é um espaço que representa muito dessa heterogeneidade de funções da cidade, sendo capaz de atrair tanto funções públicas quanto privadas. Mesmo abrigando múltiplas funções, é possível observar algumas, para além da função primordial de habitação, que se favorecem diante dessa centralidade e do que ela significa para a sociedade.

Nesse sentido, uma atividade ganha cada vez mais destaque não apenas nos centros históricos, mas em diversas centralidades da cidade: a atividade comercial. Trata-se de uma atividade econômica realizada a partir da troca e que envolve um interesse monetário. Vale salientar ainda que, quando se fala em atividade comercial e comércio, entende-se que pode se

tratar tanto do comércio de produtos quanto do comércio de serviços<sup>6</sup>. Ademais, o comércio geralmente está relacionado a um espaço que auxilia e fornece suporte ao processo de negociação e, por isso, ocupa uma área considerável no uso do solo urbano das cidades.

Ressalta-se assim a importância do comércio para a cidade, sendo uma atividade que vai sendo desenvolvida em conjunto com o desenvolvimento da sociedade e do espaço urbano. Pode-se entender melhor esse processo e a relação entre comércio e cidade a partir do que é constatado por Silva (2014).

O desenvolvimento histórico do comércio caminhou lado a lado com o da sociedade mundial, já que cada forma foi sendo criada conforme as necessidades e novas imposições socioeconômicas e culturais foram surgindo. Ou seja, o movimento de constituição das formas do comércio e da cidade é dialético, pois ao mesmo tempo que o modo de produção da sociedade interferiu na criação das formas de troca e nos seus espaços comerciais, estes também interferiram na reprodução das relações sociais, criando novas formas que introduziram novos conteúdos sociais e culturais (Silva, 2014, p. 157).

Essa relação explica a relevância da atividade comercial que, desde o princípio, está vinculada ao espaço urbano e às suas transformações. Afinal, com o surgimento de novas estruturas sociais e principalmente econômicas na cidade, o espaço urbano gradativamente também passa a ser amplamente reconhecido como um espaço de trocas.

Nesse sentido, importa destacar que o fortalecimento desse espaço de trocas começa a ser observado principalmente com o desenvolvimento da industrialização. A partir do capitalismo industrial foi possível produzir grandes quantidades de mercadorias em um curto espaço de tempo, que também passaram a ser vendidas rapidamente, ocasionando a expansão dos mercados no âmbito mundial. Não só isso, mas foi também através da industrialização que ocorreu a atração de grandes montantes de trabalhadores para as áreas urbanas. Esse movimento foi responsável não apenas pela expansão das cidades, mas também pela difusão do trabalho assalariado, provocando o aumento da capacidade de aquisição da população e, conseqüentemente, o aumento de sua capacidade de consumo (Salgueiro; Cachinho, 2009). Desse modo, o desenvolvimento da indústria e de uma nova lógica de mercado, onde a distribuição da produção se fazia essencial, resultou no desenvolvimento progressivo de uma sociedade de consumo e acabou interferindo posteriormente no fortalecimento da atividade comercial.

No entanto, mesmo que através da atividade comercial haja a possibilidade de auferir renda e acumular riquezas, nem sempre o comércio foi uma atividade notável. A princípio, o comércio e outras formas de ganhar dinheiro eram considerados atividades inferiores quando

---

<sup>6</sup> Por essa razão, no presente trabalho o termo comércio e suas variações serão comumente utilizados para se referir tanto ao comércio de mercadorias quanto de serviços.

comparados a outras atividades (Hirschman, 1979). Apenas posteriormente, com a transformação do pensamento econômico da sociedade, o comércio e outras atividades próprias para obter lucro adquirem novos significados e passam a ter maior prestígio.

Desse modo, a atividade comercial pode ser considerada estritamente relacionada ao desenvolvimento urbano, e este fato pode ser observado a partir do momento em que se percebe como a atividade comercial pode explicar muito da organização e da dinâmica das cidades. Afinal, o comércio atrai clientes e mercadorias ou serviços, sendo capaz de trazer vida a determinadas áreas, da mesma forma que também pode causar o declínio de outras (Salgueiro; Cachinho, 2009). Dessa forma, ressalta-se que os deslocamentos que envolvem essa atividade devem ser considerados para compreender a conformação do espaço urbano.

Nesse contexto, é importante ressaltar que, para que a atividade comercial seja realizada, é essencial que haja o encontro entre pessoas e mercadorias/serviços. Por essa razão, é possível identificar na atividade de troca um caráter social implícito, caráter este que muitas vezes é encoberto pela ideia de que a função comercial se restringe apenas ao estímulo ao consumo (Vargas, 2018). As relações sociais que ocorrem em decorrência dessa atividade fizeram e fazem parte da história do desenvolvimento das cidades, estando refletidas em sua estrutura urbana.

Sendo assim, é possível assimilar que o encontro entre oferta e demanda de produtos ou serviços primordialmente se estabelece em espaços que permitam essa relação para que a transação seja concretizada. Desse modo, a atividade comercial vai sempre priorizar áreas que facilitem a convergência dos fluxos que fazem parte fundamental dessa atividade produtiva.

A necessidade de encontro para a realização da troca levou a atividade comercial a procurar os lugares mais propícios a esse encontro, os quais coincidiam com o cruzamento de fluxo de pessoas ou com os locais das demais atividades sociais. Estes se apresentaram como sendo os espaços onde aconteciam, pelos mais diversos motivos, atividades religiosas, políticas, culturais e de lazer (Vargas, 2018, p. 4).

Diante disto, a partir do seu caráter social, é possível identificar a atividade comercial como um dos pilares que sustenta a dinâmica urbana. Essa atividade acaba por permear áreas que favoreçam o encontro por sua acessibilidade e por meio da diversidade de funções, e é por tal razão que os centros, principalmente aqueles que apresentam características funcionais, vão ser os principais alvos para o abrigo do comércio. Desse modo, o que ocorre é que o espaço dos centros comerciais de rua coincide muitas vezes com o centro das cidades.

Essa constatação se apoia em uma série de estudos muito difundidos no século XX, dentre eles um dos principais é a Teoria das localidades centrais, um estudo formulado pelo alemão Walter Christaller (1966), que tinha como objetivo encontrar leis que pudessem

determinar a quantidade, o tamanho e a distribuição das localidades centrais. Foi um estudo importante não apenas para a definição de áreas de influência das cidades e seus níveis de hierarquia urbana, como também foi essencial para o desenvolvimento dos primeiros modelos de localização do comércio varejista. Afinal, Christaller usou como base teórica estudos que trabalharam com a questão da espacialização das atividades econômicas, chegando à conclusão que a localidade central se refere menos a sua localização espacial do que a sua função central. Esta função central estaria diretamente relacionada à concentração da oferta de bens e serviços no espaço. Significa que o caráter central está diretamente relacionado a fatores econômicos, o que permite justificar a falta de relevância da localização geográfica central em comparação com a distribuição das funções centrais no espaço urbano.

Desse modo, o autor identifica a presença de uma hierarquia das áreas centrais, gerada a partir do nível de alcance das funções centrais em cada espaço. Esse alcance pode ser determinado por fatores como a distribuição da população e seu grau de aglomeração nas áreas centrais, bem como a partir da demanda por mercadorias – construída através da riqueza e renda da população e associada à sua estrutura social. Esses fatores são essenciais para a definição de localidades centrais de maior ordem, onde o fornecimento de bens e serviços se estende para além da área central e para a definição de localidades centrais de menor ordem, que apresentam uma distribuição de caráter mais local.

De acordo com o Christaller (1966), quanto maior o alcance de uma localidade central, mais tipos de produtos serão ofertados em sua área. Isso explica atualmente a especialização cada vez maior de produtos em metrópoles, enquanto as mercadorias mais simples estão dispostas em praticamente toda a rede urbana, demonstrando a hierarquização do comércio em função da hierarquia dos centros. Na escala da cidade, também é possível observar essa diversidade de mercadorias e sua especialização em seu centro, enquanto nas áreas mais periféricas é possível identificar uma menor variedade e a predominância de itens de uso cotidiano. Através dessa lógica, com um único deslocamento é possível ter acesso a diversos tipos de bens e serviços, o que faz com que muitas vezes seja mais vantajoso economicamente para atividades como o comércio estarem estabelecidas em uma área central.

Posteriormente outros estudos surgiram sobre o tema, como é o caso das contribuições de Milton Santos (1979), que trata do contexto nos países subdesenvolvidos. O autor admite que esses países atualmente possuem um espaço marcado por grandes diferenças de renda, ao contrário do que ocorre nos países desenvolvidos, e por isso contribuem para a existência de dois circuitos de produção, distribuição e consumo dos bens e serviços: os circuitos superior e

inferior. Esses circuitos são produtos do nível de modernização tecnológica em cada espaço e através desses níveis de desenvolvimento é que se faz possível definir o alcance dos bens.

Conforme Vargas (2018) afirma, as teorias e estudos sobre a localização do comércio varejista, em geral, apontavam para a acessibilidade do centro e sua localização estratégica do ponto de vista do acesso ao consumidor. No entanto, posteriormente observa-se uma mudança no foco dessas teorias, uma vez que o próprio comércio passa por mudanças ocorridas também no espaço urbano.

Mesmo que a tendência do comércio seja a de priorizar a localização estratégica principalmente nos centros, com o passar do tempo e com o surgimento de novas formas de espaços comerciais, cada vez mais se percebe uma tendência de adoção de uma estratégia nos negócios, que pode dispensar a preferência da localização favorável para as atividades comerciais (Vargas, 1992). Ou seja, a partir da priorização da administração do negócio, podem ser criados outros elementos de atração como a publicidade, a promoção da marca, a segurança e outras atividades para além do comércio em si. A localização, nesses casos, passa a ficar em segundo plano.

Um exemplo claro desses novos espaços comerciais que não necessitam do apelo da localização, uma vez que criam seu próprio método de atração são os *shoppings centers*. Esse espaço vai reproduzir a multiplicidade de lojas existentes no comércio de rua, bem como sua imagem. Surgem, entretanto, em áreas periféricas da cidade, uma vez que há o problema da escassez de terrenos em áreas mais bem localizadas, o que faz com que os *shoppings centers* acabem indo na contramão do esperado para um centro comercial. Desse modo, para além da localização, esses empreendimentos passam a utilizar outros fatores de atração como a segurança e o lazer, além de serem guiados por elementos publicitários extremamente persuasivos. Os *shoppings centers* passam a ser vistos não apenas como espaços de compras, mas também espaços que permitam o bem estar e o lazer dos consumidores.

No entanto, vale lembrar que essa nova forma de espaço comercial se trata de um centro de compras planejado, ou seja, um espaço comercial criado de maneira artificial. O sucesso dos *shoppings centers* pode ser observado a partir de sua proliferação ao redor do mundo, o que gerou impactos na estrutura urbana das cidades e alterou o funcionamento do comércio de rua independente. É importante notar que o surgimento desses novos centros comerciais não significa o fim dos centros comerciais de rua. O que ocorre é que muitas vezes estes acabam mudando seu foco de mercadorias e serviços e, conseqüentemente, de consumidores.

Para além das novas formas comerciais criadas, importa pontuar ainda que transformações na estrutura dessa atividade também geraram impactos na espacialização do

comércio. A partir do momento que as mercadorias não necessitam mais ser comercializadas no local de produção, estão sujeitas ao transporte e até onde ele é capaz de chegar. É dessa forma que espaços bem localizados e que sejam dotados de uma rede de mobilidade passam a despontar como áreas propícias para compensar as despesas de produção e gerar lucro para os agentes que lidam com tal atividade econômica. Não sem razão, no final do século XIX, de acordo com Ferrari (1977, p. 410), “o desenvolvimento dos transportes urbanos permitiu a concentração do comércio a varejo dando origem às zonas comerciais, geralmente, situadas no centro das grandes cidades”.

É também no século XIX que se observa no Brasil uma mudança na estrutura do comércio, que anteriormente era pautado no deslocamento da mercadoria até o consumidor, e passa a se popularizar o método de consumo onde o consumidor vai até a mercadoria (Villaça, 2001). Sendo assim, a acessibilidade dos estabelecimentos onde essas mercadorias se materializam torna-se condição essencial. Por esta razão, a atividade comercial vai ter como foco seu centro urbano, considerado espaço principal da vida urbana da população naquele momento.

A capacidade de abrigar as principais funções urbanas da cidade fazem com que o centro, posteriormente considerado histórico, se destaque atualmente pela simbologia que carrega. Os equipamentos que se localizam nessa área passam a representar mais do que representam por si só, sendo responsáveis ainda por guardar a herança relativa ao desenvolvimento da cidade e de um povo, herança também referente às atividades praticadas na área. Por essa razão é possível encontrar hoje nos centros históricos o chamado comércio tradicional, atividade local que ocorre através de lojas de ruas. Nas palavras de Vargas (2000), esse comércio pode ser considerado como a alma da cidade, uma vez que nasce junto com ela. É dessa forma que o centro histórico vai aos poucos sendo entendido também como área comercial, pela sua localização e acessibilidade, bem como por sua representatividade e visibilidade perante a população.

Importa ressaltar ainda a importância atual do comércio diante das transformações na economia mundial após a segunda metade do século XX. A tendência crescente de terciarização dos sistemas produtivos e o enfraquecimento da sociedade industrial acabam promovendo a consolidação de uma sociedade de serviços e o predomínio do setor terciário da economia<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> No campo da economia o setor terciário é caracterizado por abrigar atividades de comércio de bens e prestação de serviços.

(Pochmann, 2020), setor que abrange uma série de atividades que possibilitam a oferta de mercadorias e serviços.

É diante desse contexto atual que se pode observar cada vez mais a cidade a partir de suas características enquanto espaço de oferta e demanda de mercadorias e serviços. Essas atividades ganham espaço no uso do solo urbano, trazendo consequências não apenas na arquitetura, mas também na organização e conformação do espaço. O centro histórico, a partir de seu aspecto funcional e de encontro, muitas vezes acaba definindo possibilidades de utilização do solo urbano cada vez mais ligadas à atividade comercial e que influenciam em sua dinâmica.

No mais, outra atividade de oferta de mercadorias ganha destaque nos estudos urbanos devido ao seu poder de interferência na conformação dos espaços: o comércio de imóveis. Como o mercado imobiliário vai lidar com a configuração atual dos centros históricos, com suas peculiaridades e simbolismos, é o que se busca aprofundar a seguir.

### **2.3 Mercado imobiliário em centros históricos**

O termo mercado pode estar relacionado a várias conotações. Ressalta-se aqui a designação que o relaciona ao conceito de espaço econômico onde ocorre a oferta e a procura de determinadas mercadorias, referindo-se assim ao conjunto de seus compradores e vendedores. Diante disto, o mercado imobiliário lida com a oferta e a demanda de mercadorias imobiliárias, neste caso, as edificações. Antes de aprofundar como esse mercado se conforma em uma área específica, o centro histórico, importa trazer algumas considerações iniciais sobre os bens e agentes imobiliários.

A presente pesquisa tem como base as discussões e estudos acerca do mercado imobiliário. No entanto, destaca-se que não se pode compreender o mercado imobiliário sem estar ciente da sua relação indissociável com o mercado fundiário. Tal associação entre mercado imobiliário e fundiário é essencial, uma vez que o solo urbano faz parte da mercadoria-imóvel, articulando-se a sua produção e ao seu consumo (Paes Barreto, 2012). Enquanto o solo rural tem na agricultura seu processo produtivo, sendo a relação entre a terra e o produto finalizada assim que o processo acaba, no caso do solo urbano essa relação é diferente. O processo produtivo ocorre por meio da edificação no terreno, no entanto, a relação da terra com o produto permanece e se estende durante toda a vida útil do bem. Desse modo, na construção em um terreno urbano, conforme Jaramillo (2003) resume, o bem produzido é imóvel em relação ao

solo e está ligado a ele não apenas durante seu período de produção, mas se estende ao período de circulação e consumo da mercadoria.

Por essa razão, o estudo do mercado fundiário e da renda que faz parte dos terrenos urbanos é imprescindível para a análise do mercado imobiliário. Importa mencionar que quando se fala em mercadorias de modo geral, sabe-se que a lei da oferta e da demanda pode ser considerada, sendo as condições de produção determinantes para a formação dos preços. Neste caso, a partir das condições de produção é possível definir um preço regulador, fazendo com que a lei da oferta seja responsável por controlar o nível da demanda e em consequência os preços de mercado.

No entanto, para o caso dos terrenos urbanos, tem-se algumas distinções. Como o solo urbano não é produto do trabalho, logo não é uma mercadoria produzida. A associação do solo ao conjunto da mercadoria imóvel, neste caso, faz com que o preço dessa mercadoria não seja definido por suas condições de produção, não sendo possível a existência de um preço regulador nem de uma lei de oferta independente da demanda. Desse modo a formação dos preços se constrói de forma inversa, sendo a lei da demanda responsável por regular os preços das transações e estes, por conseguinte, auxiliam a regular os preços de oferta (Topalov, 1984).

Dessa forma, a análise dos preços no mercado imobiliário pode ser considerada um desafio, uma vez que seus bens mantêm uma relação direta e indissociável com o solo, que não apresenta um preço definido por suas condições de produção. Por esta razão, a questão da renda da terra urbana foi objeto de estudo de diversos autores principalmente a partir de década de 1970, apresentando tentativas de adaptação da Teoria da Renda da Terra de Marx para o caso dos terrenos urbanos.

Um deles é o francês Alain Lipietz, que se destaca por suas contribuições sobre a forma capitalista de apropriação do espaço e por apresentar o conceito de Divisão Econômica e Social do Espaço (DESE), definido como “o efeito espacial na atividade dos agentes e em seu modo de vida, da totalidade da estrutura de formação social” (Lipietz, 1982, p. 104). Ou seja, considera-se que há uma distribuição dos usos econômicos e sociais no espaço, sendo a localização na DESE um determinante que guia a formação dos preços do solo urbano. Assim, segundo o autor, o preço do solo urbano (a renda) é o mecanismo regulador da DESE, mecanismo este capaz de fazer com que ela se reproduza ao longo do tempo.

Outro importante autor francês que se debruça na adaptação da Teoria da Renda da Terra de Marx para o caso do solo urbano é Christian Topalov. Quanto à renda do solo urbano, Topalov (1979) constata que é produzida a partir de um processo de valorização do capital, onde uma parte das condições para essa valorização está relacionada com as características não

reproduzíveis e monopolizáveis dos imóveis. Além desses dois autores franceses, é importante mencionar a grande contribuição de Samuel Jaramillo sobre o tema no contexto latino americano.

Desse modo, é possível perceber no caso urbano, além da questão do solo, a importância das características não reproduzíveis dos imóveis, que fazem com que estes se tornem produtos únicos no mercado imobiliário. Ainda que existam edifícios com características físicas idênticas, ainda haverá uma distinção no que se refere a sua localização. Sendo assim, identifica-se no setor imobiliário características de *concorrência monopolística*, uma vez que o produto ofertado pelo mercado imobiliário nunca será o mesmo.

A expressão *concorrência monopolística* foi definida pela primeira vez por Edward Chamberlin (1933) e se refere a uma estrutura de mercado intermediária entre a concorrência perfeita e o monopólio. Trata-se de um modelo onde há muitos compradores e vendedores e os produtos transacionados por eles são diferenciados, seja em aspectos como forma, confecção, localização, ou até mesmo qualidade, por exemplo. Como os produtos são distintos, os vendedores (oferta) acabam sendo capazes de exercer um certo controle sobre os preços.

Essa heterogeneidade dos imóveis é essencial, uma vez que é necessário conservar únicas e particulares as mercadorias ou os lugares para que a renda monopolista possa ser concretizada em uma economia extremamente competitiva (Harvey, 2006). Desse modo, as particularidades dos bens imóveis também são imprescindíveis para o estudo do mercado imobiliário. Tais particularidades estão relacionadas aos atributos do bem imóvel, que vão desde qualidades físicas dessa mercadoria até características relacionadas a sua localização e acesso, por exemplo. Vale pontuar, no entanto, que existem inúmeras variáveis e atributos que podem ser considerados na análise da formação dos preços.

Observa-se ainda que as particularidades de um produto deste mercado também podem ser associadas ao seu caráter simbólico. Ao discorrer sobre o mercado imobiliário formal de habitação, Lacerda (1993) reflete sobre a relação entre o homem e o bem imobiliário, identificando que ela ultrapassa o campo da análise puramente econômica. Este fato acaba demonstrando o peso dos fatores simbólicos nas decisões dos agentes e, em consequência, na formação dos preços no mercado imobiliário.

Desse modo, outros atributos merecem destaque, além dos relacionados diretamente à mercadoria ofertada. Eles podem estar relacionados ainda à cidade e aos arranjos sociais que nela ocorrem. Segundo Topalov (1979), a urbanização capitalista pode ser considerada como uma multiplicidade de processos privados de apropriação do espaço. A atuação privada na

cidade também é identificada por Lipietz (1983), que atenta para a constatação de que o espaço social é estruturado pelo capital e se localiza segundo os interesses privados.

Diante disso, é possível observar desde já a relevância dos interesses privados na conformação do espaço urbano. Tais interesses, no caso do mercado imobiliário, estão representados a partir da figura dos agentes privados, que apresentam necessidades e desejos próprios, que podem impactar no processo de produção da cidade. A questão fundiária e imobiliária, desse modo, acaba adentrando não apenas o campo da análise econômica, mas também o campo que envolve a análise dos comportamentos humanos (Lacerda, 1993).

Aprofundando um pouco a discussão sobre o comportamento humano, Hirschman (1979) mostra a mudança nas relações sociais e na forma de perceber o mundo pela sociedade moderna. A questão do interesse é mencionada pelo autor, que o coloca, a princípio, como responsável por domar as paixões destrutivas. Paixões estas que, em meados do século XVII, já não podiam mais ser controladas pela filosofia moral e pela religião, como ocorria até então. A partir disso, o interesse, apesar dos seus diversos significados, acaba por concentrar-se gradativamente na ideia de vantagem econômica e passa a ser visto de forma favorável pela sociedade.

De um lado, portanto, se um homem busca seu interesse, estará agindo bem, já que, por definição, "o interesse não lhe mentirá ou enganará" — este era o verdadeiro significado do provérbio. Por outro lado, é vantajoso também para os outros que ele busque o seu próprio interesse, dado que sua maneira de agir se torna assim transparente e previsível, quase como se ele fora uma pessoa integralmente virtuosa (Hirschman, 1979, p. 43).

A mudança que ocorre a partir de um olhar que não condena mais a atividade de ganhar dinheiro e passa a ter como guia o interesse, vai ser refletido na sociedade capitalista. Percebe-se que essa construção moral, a princípio utilizada como meio de neutralizar as paixões humanas, é legitimada cada vez mais, interferindo nas relações sociais e consolidando o interesse como prática comum e virtuosa nos comportamentos humanos.

No entanto, vale pontuar que não se deve considerar que os indivíduos atuam apenas movidos pelo interesse ou por uma regra geral e racional diante do mercado. Outras abordagens ganham espaço na ciência econômica nos últimos anos, principalmente as que afirmam a existência de um comportamento mais imprevisível por parte dos indivíduos, trazendo uma análise também subjetiva da ação econômica. Segundo Abramovay (2004, p. 48), “para que haja mercados, são necessárias condições sociais e comportamentais que vão muito além do que se entende habitualmente por auto interesse dos atores”.

Desse modo, não se pode garantir que haja um modelo universal de conduta dos agentes que pressupõe que suas práticas sejam totalmente guiadas pela ideia de um único

comportamento previsível e egoísta, sendo mais do que a soma dos interesses dos atores envolvidos. Uma análise mais aprofundada sobre o mercado e sua organização deve ser realizada, evidenciando não apenas o aspecto econômico, mas também trazendo o tema a partir do ângulo sociológico, histórico e institucional. Assim, não se pode pressupor que a ciência econômica é incapaz de romper as barreiras disciplinares, mas sim observá-la como apta a incorporar abordagens que também tratem o mercado como construção social (Abramovay, 2004). No caso específico dos bens imobiliários, nem sempre o menor preço será o único fator considerado para fechar uma negociação. Outras variáveis interferem na decisão, variáveis estas que dependem da finalidade que o indivíduo confere ao imóvel e que muitas vezes estão atreladas à relação custo-benefício que a transação pode vir a possibilitar.

Não sem razão, como a negociação de qualquer mercadoria ofertada se trata de uma via de mão dupla, onde oferta e demanda chegam a um consenso para que a transação seja efetivada, é necessário ter em mente a importância das relações sociais e dos agentes que participam nesse processo. A partir de suas escolhas é possível inferir suas preferências e o modo como se comportam diante da mercadoria imobiliária e, conseqüentemente, do espaço urbano, fatores estes que são essenciais e devem ser considerados nesta discussão.

Nesse contexto, é possível identificar a importância dos agentes representantes da oferta e demanda de mercadorias imobiliárias no funcionamento do mercado. Todavia, os agentes que detêm a propriedade dos bens imobiliários ocupam lugar de destaque nesse processo, uma vez que parte deles a negociação. No entanto, o poder dos proprietários de terras e recursos vem sendo muito subestimados no âmbito da circulação e acumulação do capital (Harvey, 2011). Tanto que ainda hoje pouco se sabe sobre esses agentes, assim como poucas são as informações disponibilizadas sobre quem está por trás de tal denominação tão difundida, mas ao mesmo tempo tão restrita no campo do mercado imobiliário e fundiário.

Para expor melhor a relevância desses agentes no contexto atual, é necessário voltar um pouco no tempo, entendendo como as transformações em suas relações influenciaram no modo como podem ser vistos hoje. Dessa forma, é fundamental perceber que há uma diferenciação essencial entre os proprietários de terra no modo de produção feudal e os proprietários no modo de produção capitalista. No modo de produção feudal, a relação era estabelecida entre camponês e senhor de terras. Nesse caso, o camponês ocupava a terra, mas não tinha com ela qualquer relação de propriedade, sendo detentor apenas de sua força e de seus instrumentos de trabalho. O proprietário, por outro lado, se apropriava diretamente do trabalho excedente produzido pelo camponês. Essas características dos proprietários de terra dentro do processo de produção fizeram com que eles fossem considerados por Marx em seus estudos sobre o caso inglês de

transição do feudalismo para o capitalismo, como parte de uma classe social. A propriedade da terra, como bem pontua Paes Barreto (2012, p. 26), “era um monopólio de classe: a classe dos senhores de terra”.

Já no modo de produção capitalista, o proprietário de terras não ocupa mais um lugar nas relações de produção, uma vez que há o surgimento de um agente intermediário: o arrendatário capitalista. A relação nesse caso, passa a ser estabelecida entre o arrendatário capitalista e o trabalhador assalariado, o que constitui uma nova forma de apropriação da renda pelos proprietários de terra, dessa vez indireta.

[...]a renda feudal é a apropriação direta, pelo proprietário da terra, do trabalho excedente dos produtores diretos, enquanto a renda capitalista é a transferência para o proprietário da terra, pelo arrendatário capitalista, do excesso de mais-valia extraída de seus funcionários sobre seu ganho médio (Topalov, 1984, p. 100, tradução nossa).

Sabe-se que quem tem a propriedade da terra ainda controla uma condição crucial para o processo de produção, que é a existência de um espaço para que este processo seja desenvolvido. Nesse sentido, o proprietário de terra, mesmo não participando da produção, ainda é um agente fundamental já que possibilita o acesso do capitalista à terra urbana. Por participar, mesmo que indiretamente do processo de acumulação do capital, a renda existe como um direito, não como produto da relação entre capitalista e trabalhador.

Desse modo, os proprietários não podem ser inseridos em uma classe social determinada, uma vez que a propriedade da terra na sociedade capitalista é uma relação de distribuição, e não mais de produção, além de não ser mais do que um simples direito de participação na mais-valia social (Topalov, 1984). Esse fato faz com que a única condição para que alguém seja proprietário de terras ou de imóveis na sociedade capitalista é que esta pessoa disponha de capital suficiente para realizar tal inversão.

Não sem razão, é possível afirmar ainda que os proprietários de terra e imóveis estão muito distantes de construir uma classe homogênea (Jaramillo, 2009). A extensa vida útil do bem imóvel permite que existam vários proprietários ao longo dos anos e tais agentes acabam destinando seus imóveis para propósitos distintos. Como os imóveis apresentam tipologias edilícias, tamanhos, localizações e finalidades diferentes, é possível entender que existem diversos tipos de proprietários no espaço urbano que adquiriram imóveis em tempos também diferenciados. Essa distinção que impossibilita encontrar um único perfil de proprietários, é um dos motivos que faz com que a análise da conduta desses agentes seja tão complexa.

Mesmo que não se possa categorizar esses agentes em um único molde, ainda assim identifica-se a relevância de conhecer o perfil dos proprietários para entender melhor suas condutas no mercado imobiliário. É possível afirmar isso uma vez que, como pontua Jaramillo

(2009, p. 127), “a propriedade da terra desempenha papéis muito distintos para aqueles que a possuem”. Desse modo, considerando quem está por trás da negociação, bem como seus desejos e necessidades, pode-se obter dinâmicas diferentes em relação à destinação que cada um deles pode dar à propriedade imobiliária.

Soma-se a isso o fato de que tanto os terrenos quanto as edificações podem ser considerados ativos reais. Os ativos reais podem ser considerados ativos que possuem uma relação direta com uma atividade econômica e, sendo assim, seus preços se transformam a partir das oscilações que ocorrem com tais atividades (Piketty, 2014). Desse modo, são bens ligados à capacidade produtiva da sociedade e possuem um potencial de variação de seu preço, situação distinta do que ocorre, por exemplo, quando se deposita dinheiro em uma conta bancária e tem-se um valor fixo.

Assim, sendo o bem imobiliário um ativo real detentor de uma extensa vida útil, nesse período ele pode ser utilizado não apenas como um objeto de consumo do seu proprietário, mas também como um produto que tem a possibilidade de se valorizar ao longo dos anos e posteriormente ser comercializado. Desse modo, um proprietário pode ter duas escolhas: comprar um imóvel com o intuito de introduzir nele uma atividade – seja habitacional, comercial ou de outros fins –, utilizando seu potencial de consumo ou comprar um imóvel com o intuito de realizar um investimento, seja através de sua venda ou de sua locação. Dependendo dessas escolhas, pode-se constatar que atualmente existem as figuras do proprietário tradicional e do proprietário locador/vendedor.

Por tal razão é importante entender que, cada vez mais, a propriedade da terra e dos imóveis é visualizada como uma oportunidade de investimento e, portanto, como oportunidade de acumulação. Por essa razão, confirma-se o que foi posto anteriormente por Jaramillo (2009) quanto aos papéis que a propriedade pode ter dependendo de quem a possui e de seu intuito. O conhecimento dessa situação também representa um fator crucial para o entendimento do comportamento que os proprietários vão adotar diante do bem imóvel e seus reflexos no mercado imobiliário.

Ressalta-se que o entendimento do processo de funcionamento do mercado imobiliário pode ser visto como chave para entender muito da dinâmica espacial de uma cidade, bairro ou de determinada área urbana, uma vez que as transformações ocorridas a partir das negociações nesse mercado podem ter rebatimentos diretos no espaço. De acordo com Abramo e Faria (1998), a dinâmica imobiliária tem um papel fundamental na estruturação urbana uma vez que os investimentos realizados nos imóveis, muitas vezes criando áreas de valorização e diferenciando o produto no mercado, são capazes de deslocar a demanda e influenciar em suas

escolhas. Essa dinâmica pode ser identificada, tanto através das transações de compra e venda de imóveis, quanto das transações que envolvem a locação. A partir da observação da dinâmica imobiliária pode-se entender se determinada área está sendo objeto de investimento e de atração do capital imobiliário.

Os investimentos vão estar refletidos em diversas transformações que dizem respeito à qualidade dos espaços públicos, às características físicas dos imóveis, aos usos praticados e à própria dinâmica espacial de determinada área. Desse modo, fica clara a importância do estudo sobre mercado imobiliário para entender a conformação dos espaços urbanos. Da mesma forma, também se pode compreender muito sobre o mercado imobiliário e seu funcionamento a partir das singularidades encontradas em sua área de atuação.

Sendo assim, quando o local onde as mercadorias imobiliárias se materializam é um centro histórico, algumas reflexões devem ser feitas. Após um longo período de expansão urbana e descentralização identificado nas cidades, o centro passa a adquirir notoriedade novamente a partir do retorno dos investimentos em tais áreas. As vantagens de uma rede de infraestrutura urbana consolidada e localização privilegiada colocam o centro como área de destaque na atualidade, o que reforça a necessidade de estudos sobre seu mercado imobiliário e suas implicações no processo de estruturação urbana.

Primeiramente importa ressaltar que, por serem áreas que abrigam fragmentos de diversas épocas, os centros históricos têm como característica principal a variedade de bens imobiliários, que vão desde sobrados e casas até edifícios modernos com distintos tamanhos e estados de conservação. Ademais, por possuir uma estrutura urbana mais longa, abriga um conjunto de mercadorias mais antigas em relação a outras que existem na cidade.

Muitos são os estudos que abordam o mercado imobiliário formal, no entanto, a maior parte destes estudos se refere a unidades novas, principalmente em razão de sua inserção frequente nas cidades. Esse fato está relacionado à criação contínua de novas necessidades ao longo dos anos, fazendo com que os consumidores tenham sempre novos desejos relacionados aos seus estilos de vida. Afinal, a imposição de novas necessidades aos consumidores de mercadorias é condição essencial para dar continuidade à expansão da acumulação do capital (Harvey, 2011). Desse modo, ao passo que novas necessidades são criadas, novas tipologias de imóveis com inovações e facilidades vão sendo impostas para a sociedade como resposta para suas vidas cotidianas. Isso permite que o mercado seja perpetuamente estimulado.

No entanto, ressalta-se que os imóveis são bens duráveis, podendo ser utilizados durante longos períodos. Desse modo, apesar do surgimento contínuo de novas edificações, os imóveis antigos ainda possuem sua utilidade para o espaço urbano. Jacobs (2011) destaca a necessidade

de existirem edifícios novos e antigos na cidade, uma vez que nem todos podem arcar com os altos custos de construção dos novos edifícios. A comercialização de edifícios antigos está relacionada às condições dos moradores ou das empresas que ali vão se abrigar e isso faz com que os imóveis antigos sejam vistos como oportunidade para outras camadas da população e para outros tipos de atividades que não precisam estar necessariamente alojados em estruturas novas.

O tempo transforma os prédios de alto custo de uma geração em pechinchas na geração seguinte. O tempo salda o valor inicial do dinheiro investido, e essa depreciação pode refletir-se nos rendimentos que se esperam de um edifício. O tempo torna obsoletas certas estruturas para certos empreendimentos e elas passam a servir a outros. O tempo pode transformar o espaço adequado para uma geração em espaço supérfluo para outra. O que é lugar-comum nas edificações de um século torna-se aberração no seguinte (Jacobs, 2011, p. 209).

Interessa ressaltar ainda que a ação do tempo incide não apenas nos atributos físicos do imóvel – como na qualidade de sua estrutura ou em seu estado de conservação –, mas também pode incidir sobre a utilização desse bem. A partir do momento que novos produtos vão sendo oferecidos pelo mercado imobiliário para atender às necessidades da população, também pode ocorrer a obsolescência de determinados imóveis para certos fins e, posteriormente, o mesmo pode ser visualizado como oportunidade para outros. Por essa razão, se pode encontrar nos centros históricos edificações que antes abrigavam atividades de maior valor agregado e que hoje abrigam atividades de menor valor, ou seja, menos nobres. Ou ainda casas e sobrados, antes destinados à função habitacional, mas que atualmente abrigam comércio e serviços, por exemplo.

Ademais, observando os imóveis antigos que podem ser encontrados nos centros históricos, percebe-se que, no geral, há desvantagens destes em relação aos imóveis mais novos. Isso porque se incorporam no mercado imobiliário passando por uma série de depreciações e obsolescências ocasionadas pela ação do tempo e pelo consumo recorrente dos edifícios. No entanto, essa questão não é tão simples quanto parece e não se deve cair na falsa ideia de que apenas os aspectos físicos desses imóveis antigos são necessários para apreender a complexidade do mercado imobiliário em centros históricos.

Para entender melhor, é necessário retomar a questão da indissociação do imóvel do solo urbano que o suporta. Para os bens imobiliários o processo produtivo, ou seja, o processo que envolve trabalho, está relacionado à construção da edificação. De acordo com Jaramillo (2009), esse processo se trata da articulação primária da terra urbana. No entanto, para o caso urbano, como se sabe, o solo se relaciona não apenas ao processo produtivo da construção, uma vez que sua imobilidade permite que essa relação se estenda. Diante disso, o solo urbano passa

a adquirir relações com os processos econômicos durante a fase de consumo do bem, o que ainda de acordo com o autor, se trata de sua articulação secundária, que ocorre de maneira indireta. Essa articulação secundária acaba sendo essencial para compreender o mercado imobiliário, para além de mercadorias como outras quaisquer. Os imóveis, desse modo, dependem não apenas do esforço colocado no processo de produção, mas passam a depender, sobretudo, das características do terreno e dos usos que este pode adquirir. A existência de duas articulações do solo urbano revela o grau de complexidade existente na relação entre mercadoria imobiliária e terreno.

Assim, pode-se entender melhor porque os imóveis antigos não dependem unicamente das características físicas da edificação, mas sim das atividades urbanas que passam a estar relacionadas ao terreno durante a fase de consumo do bem. É justamente durante esse momento de consumo que a edificação acaba se depreciando e perdendo gradativamente seu valor. No entanto, ao contrário da edificação, fruto do processo de produção, o solo urbano não sofre o processo de depreciação e seu preço apenas pode variar caso sejam presenciadas mudanças nas condições socioespaciais da cidade (Jaramillo, 2009).

Por essa razão identifica-se que, apesar da presença de imóveis mais antigos e desvalorizados fisicamente em relação aos novos, ainda há um interesse em sua comercialização, que está diretamente relacionado às condições do solo urbano. Quando se fala sobre condição do solo urbano, automaticamente se pensa sobre suas características locacionais. Desse modo, por mais que os aspectos marcantes dos centros históricos envolvam a variedade e a antiguidade de seus bens imóveis, vale ressaltar sua localização como fator essencial para entender a dinâmica e as rendas que conformam o mercado. Localização esta que se refere tanto a uma escala maior, pensando no papel de centralidade urbana e de acessibilidade que esta área possui comparando-se ao contexto da cidade, quanto a uma escala menor, quando se pensa nas características do espaço e nos usos que são empregados nas adjacências do imóvel.

As condições do solo também estão relacionadas a seu uso na fase de consumo do bem. Sendo assim, as atividades ali realizadas passam a ter lógicas distintas. No caso da atividade comercial, uso que pode estar presente em determinados centros urbanos e históricos, a lógica que guia os comerciantes na procura por um espaço é a da rotação do capital. Aqueles que se localizam em um espaço privilegiado acabam atraindo um maior número de clientes e, conseqüentemente, geram uma maior rotação de capital em relação a outros comércios. Essa vantagem passa a trazer maiores taxas de lucro aos comerciantes, o que, para os proprietários do solo, representa preços de venda ou de locação também superiores.

No entanto, não se pode dizer que há espaços aptos ou não para atividade comercial, mas sim espaços que possibilitem maior ou menor rotação do capital. A atividade comercial, desse modo, vai se localizar em áreas que garantam ao menos um lucro médio ao comerciante (Jaramillo, 2009). Por isso a questão da localização é essencial para essa atividade e os centros urbanos e históricos, vistos cada vez mais como espaços propícios para desenvolvê-la.

Discorrendo mais sobre o solo urbano, importa destacar que seus preços de mercado, como os de qualquer outra mercadoria, resultam da articulação entre a oferta e a demanda. Enquanto a tendência da demanda do solo é de aumento contínuo,

uma vez que as cidades passam a experimentar um aumento populacional gradual decorrente da urbanização, a oferta, por outro lado, não apresenta esse mesmo direcionamento. Não sem razão, Topalov (1984) pontua que há uma certa “rigidez estrutural” na oferta do solo, ocasionada por fatores como a escassez de terrenos e a presença de normativas que regulam a construção em áreas urbanas, restringindo a capacidade da oferta de estabelecer um ponto de equilíbrio com a demanda. No caso dos centros históricos, é possível observar que neles existe uma maior inelasticidade da oferta quando comparados a outras áreas da cidade em decorrência das normativas protecionistas. Assim, além da escassez de terrenos vazios nos centros históricos, pois são áreas há muito consolidadas, há ainda a incidência de normas protecionistas. Elas acabam sendo responsáveis por limitar a construção e as transformações do imóvel, bloqueando assim a rentabilidade máxima que o solo urbano pode vir a ter.

Ademais, soma-se a essa conjuntura previamente existente do solo urbano o fato de que, conforme Lacerda (2018) ressalta, os centros históricos foram altamente penalizados por ficarem de fora da lógica da *destruição criativa*<sup>8</sup> introduzida na realidade das cidades capitalistas. Dessa forma, a incidência de normas protecionistas no centro histórico preservou esse espaço das transformações e da destruição comumente observadas na cidade, no entanto, acabou resultando em preços mais baixos no mercado imobiliário se comparado ao mercado das unidades mais recentes. Esse fato é visto posteriormente como fator decisivo para o retorno do interesse do capital por essas áreas da cidade.

Afinal, consoante Smith (1996) reflete, o capital flui para onde a taxa de retorno de investimento seja mais alta. Sendo assim, é a partir do movimento do capital para os subúrbios e da conseqüente degradação e desvalorização contínuas dos imóveis do centro que surge o *rent gap*, a diferença entre a renda atual capitalizada e renda potencial de um imóvel. O preço dos imóveis nos subúrbios se eleva com as novas construções, enquanto os da área central

---

<sup>8</sup> Termo utilizado por Joseph Schumpeter para evidenciar os processos de transformação que ocorrem na realidade capitalista.

diminuem, fazendo com que a diferença entre a renda atual e a renda potencial que essa área poderia ter aumente. Somente quando essa diferença cresce é que o investimento pode ser esperado, visto que cria uma oportunidade de retorno econômico para os investidores atraídos pela renda potencial futura que o imóvel pode gerar, culminando no retorno do capital para as áreas centrais.

Desse modo, percebe-se no centro histórico uma intensificação da “rigidez estrutural” da oferta mencionada por Topalov (1984), fazendo com que esta tenha um grau mais elevado de inelasticidade. No entanto, observa-se que essas mesmas características atualmente são responsáveis por permitir que os atributos mercadológicos ligados ao preço do bem imóvel sejam vistos como atrativos para o retorno do capital ao centro histórico.

Em relação às condições do imóvel no centro histórico, importa salientar que os preços desse mercado vão ser formados de maneira diferente dos preços de imóveis recém construídos, que são altamente guiados pelos preços envolvidos em sua produção. O preço dos imóveis antigos, com o passar do tempo, vai se tornando independente das suas condições originais de produção, estando cada vez mais atrelado à apropriação do excedente socialmente produzido (Topalov, 1979). Ou seja, à medida que os preços desse mercado se distanciam dos preços originais de produção, eles passam a depender sobretudo da ação humana, representada neste caso pela disposição dos agentes em realizar a negociação e produzir um excedente econômico a partir do processo de circulação do bem imóvel.

Desse modo, destaca-se aqui a relevância das características físicas e locacionais dos imóveis do centro histórico na formação dos preços, mas também importa ressaltar o poder de decisão dos seus agentes. Além dos agentes envolvidos na compra de imóveis – vendedores e compradores – e dos envolvidos em sua locação – locadores e inquilinos –, atua também nesse mercado o poder público, representado pelas esferas federal, estadual e municipal. Não sem razão, o poder público é considerado um agente decisivo uma vez que pode, através de sua gestão, viabilizar o retorno do capital aos centros históricos, realizando o equilíbrio entre oferta e demanda dos imóveis em tempos de globalização (Lacerda, 2018). Isso se dá em virtude das políticas públicas de investimento e crédito, além da promoção de incentivos e facilidades para a ocupação dos imóveis desta área, garantindo assim o interesse de outros agentes pelo centro histórico.

Quanto às condutas e comportamentos desses agentes em relação aos aspectos materiais dos imóveis, é possível observar algumas diferenciações. Como já mencionado, a partir dos estudos de Lacerda e Abramo (2020) sobre o Centro Histórico do Recife (CHR), identifica-se que os agentes se comportam ora impulsionados pela conservação inovadora dos bens

patrimoniais, ora impulsionados por sua destruição. Como se tratam de imóveis históricos, que estão protegidos por normativas que não permitem mudanças drásticas, dois podem ser os caminhos dos agentes, tanto os que compram quanto os que alugam imóveis: conservar os valores do bem atuando através da dotação de novos elementos para o atendimento das novas funções e demandas atuais, ou destruir esses valores através de processos que não produzem inovações espaciais e resultam na descaracterização das edificações antigas. Assim, pode-se observar comportamentos diferentes dependendo da área onde estes agentes se localizam e dependendo da destinação que eles conferem aos seus imóveis. Compreender esse contexto no qual os agentes se inserem torna-se essencial para entender como vão agir diante do mercado imobiliário em centros históricos.

## **2.4 Considerações sobre o capítulo**

Mesmo que os centros históricos possuam formas distintas definidas pelas transformações e processos sociais pelos quais passaram ao longo dos anos, ainda assim devem ser observados a partir da sua relação intrínseca com a centralidade urbana. As características de centro tradicional juntamente com as de centro funcional fazem com que alguns núcleos originais ainda guardem um dinamismo pelas funções urbanas que abrigam. Sendo assim, apesar das tensões entre seus aspectos históricos e funcionais, são eles que, juntos, são capazes de atrair distintos interesses econômicos para os centros históricos.

Nesse sentido, entender a lógica de conformação da atividade comercial, que prioriza espaços que possibilitem o encontro para que as negociações sejam mais vantajosas, é essencial para entender o poder de atração do centro histórico para essas atividades. Atualmente não apenas sua localização central pode ser considerada para essa atividade, como também a representatividade desse centro perante a população, já que remonta a uma época em que essa área era o principal espaço da cidade, concentrando as principais funções urbanas, dentre elas a comercial. Não sem razão, o mercado imobiliário comercial se insere nesse contexto do centro histórico, observando um potencial econômico relacionado não somente ao bem imobiliário, mas principalmente às condições do seu solo urbano.

Todavia, as considerações feitas até o momento não dão conta das especificidades presentes em cada centro histórico. Essas especificidades dizem respeito aos arranjos sociais e econômicos de cada área e principalmente ao uso do solo urbano ali desenvolvido. Nesse sentido, busca-se a partir do próximo capítulo aprofundar o estudo sobre o Centro Histórico do Recife, mais precisamente o estudo dos bairros de São José e Santo Antônio, observando

primeiramente os processos de formação e transformação pelos quais passaram para entender sua atual conformação.

### 3 SÃO JOSÉ E SANTO ANTÔNIO EM PERSPECTIVA HISTÓRICA

A atividade mercantil permeia a história das cidades em diversos sentidos, sendo os espaços de comércio essenciais para o seu desenvolvimento. No Recife não seria diferente, uma vez que, desde o seu início, a atividade portuária foi o elemento de maior destaque, impulsionando o seu crescimento por meio das trocas comerciais, mais especificamente do comércio marítimo.

Neste capítulo não se pretende recontar a história dos bairros de São José e Santo Antônio, mas identificar de que forma esses espaços vão sendo reconhecidos como áreas prioritariamente comerciais e averiguar os principais agentes que nelas atuam. O objetivo de trazer tal análise é mostrar como tanto aspectos socioespaciais e socioculturais da antiga Ilha de Antônio Vaz quanto aspectos relacionados à expansão da cidade do Recife foram fundamentais no gradual desenvolvimento desses bairros, com ênfase na construção de áreas propícias às atividades comerciais.

Para isso, o capítulo se divide em duas partes. A primeira parte, denominada *São José e Santo Antônio: do século XVI ao século XVIII*, exhibe considerações a respeito do processo de formação da cidade do Recife e do desenvolvimento da então Ilha de Antônio Vaz, processos estes que ocorrem paralelamente ao crescimento das atividades mercantis. A segunda parte, intitulada *Consolidação do uso comercial em São José e Santo Antônio: do século XVIII em diante*, aborda como estas áreas gradativamente assistem à intensificação da atividade comercial como principal função de ocupação do solo.

#### 3.1 São José e Santo Antônio: do século XVI ao século XVIII

A colonização da Capitania de Pernambuco pelos portugueses tem sua origem no século XVI. A Vila de Olinda foi considerada a sede da Capitania de Pernambuco, enquanto o “Povo” ou Povoado do Recife surge em função do seu porto e, conseqüentemente, em função do seu comércio, responsável naquele momento pelos grandes embarques de açúcar e madeira que ocorriam rumo à Europa. Tãmanha era sua relevância que, até o início do século XVII, o porto do Recife foi considerado como o porto de maior movimento da América Portuguesa, principalmente devido à importância do açúcar, que passa a ser um produto cada vez mais acessível às classes de menor poder aquisitivo (Silva, 1992). No entanto, mesmo abrigando uma função tão importante para a economia da capitania que seria uma das mais promissoras na

visão dos portugueses, a área do porto acabou tendo um desenvolvimento modesto em comparação com a Vila de Olinda.

Foi a partir do século XVII que começou o processo de desenvolvimento urbano no Recife, relacionado principalmente às transformações ocorridas desde a entrada dos holandeses na Capitania de Pernambuco em 1630. Desde os primeiros momentos, os novos conquistadores perceberam a dificuldade em manter Olinda livre de ataques, sendo identificada a impossibilidade de fortificar os morros da cidade (Mello, 2001). Soma-se a isso a preferência desses colonizadores de se estabelecerem próximos ao mar e ao porto. Assim, concentraram sua ocupação no Recife, área com condições mais propícias para a instalação de fortificações que a fariam um espaço mais seguro. A Vila de Olinda acabou sendo incendiada em 1631.

Figura 2 – Recorte de ilustração que mostra ataque e tomada de Olinda (à direita) e do Recife (à esquerda) pelos holandeses



Fonte: Biblioteca Nacional Digital. Disponível em: <<https://bndigital.bn.gov.br/dossies/biblioteca-virtual-da-cartografia-historica-do-seculo-xvi-ao-xviii/artigos/pharnambuci/>>

A partir de então, de acordo com Pontual (2001, p. 422), “o Recife deixa de ser apenas um porto e torna-se o centro político do governo holandês no Brasil”. Quando os holandeses chegaram, o porto já apresentava certo reconhecimento por suas transações comerciais, no entanto, o Povoado do Recife ainda era dependente da Vila de Olinda. Apenas dispunha de poucas casas, alguns armazéns e uma ermida, a de São Frei Pedro Gonçalves. Como era uma área voltada para a função portuária, abrigava apenas uma parcela mais específica da população, pessoas ligadas principalmente às atividades militares, de comércio, de pesca e, naturalmente, pessoas ligadas à igreja.

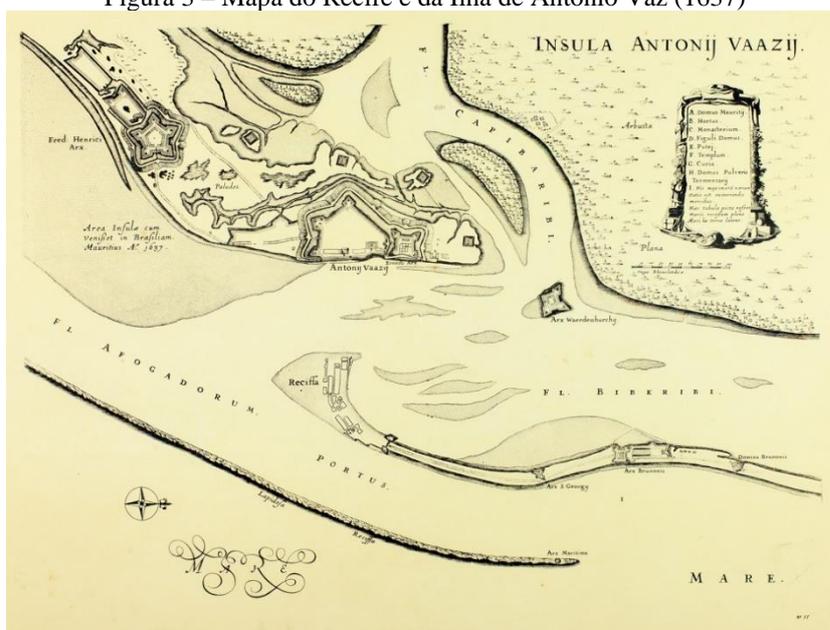
Desse modo, ocorreu uma mudança de perspectiva conduzida pelos holandeses ao elevar o Povoado do Recife a outro patamar dentro da Capitania de Pernambuco, passando a ser o foco principal de sua atuação e ocupação. Esse povoado passou a presenciar um processo de crescimento populacional relacionado à mudança do governo e à emigração. Após o incêndio

de Olinda, parte dos seus habitantes encaminharam-se para o Povoado do Recife, que também passou a receber os novos colonos holandeses.

Naquela época, o Povoado do Recife territorialmente se resumia ao istmo de Olinda – área onde hoje se situa o Bairro do Recife. A área recebeu um incremento populacional responsável pelo seu rápido adensamento, ocasionando grande procura por alojamento e gerando um problema de falta de habitação. Por essa razão, alguns melhoramentos urbanos foram implementados neste istmo com o intuito de ampliar o espaço e facilitar a sua ocupação, principalmente através da realização de aterros. Também foi observado o uso cada vez mais frequente de sobrados como forma de sanar o problema de habitação a partir da verticalização da área. Mesmo assim, suas características geográficas e o fato de estar consolidado por meio de uma ocupação e um traçado portugueses dificultavam a ampliação e o redesenho desse espaço (Menezes, 2004). Embora algumas ampliações tenham sido realizadas, a área já não era suficiente para a realização dos planos de ocupação dos holandeses.

Enquanto isso, a Ilha de Antônio Vaz (Figura 3) – situada entre o istmo e o continente – já abrigava o convento dos frades de São Francisco desde 1608, no entanto apresentava uma ocupação primitiva, com construções escassas e aluguéis com preços baixos. Essa situação era reflexo da condição da ilha naquele momento, pouco habitada e com dificuldade de acesso e comunicação com o istmo (Mello, 2001).

Figura 3 – Mapa do Recife e da Ilha de Antônio Vaz (1637)



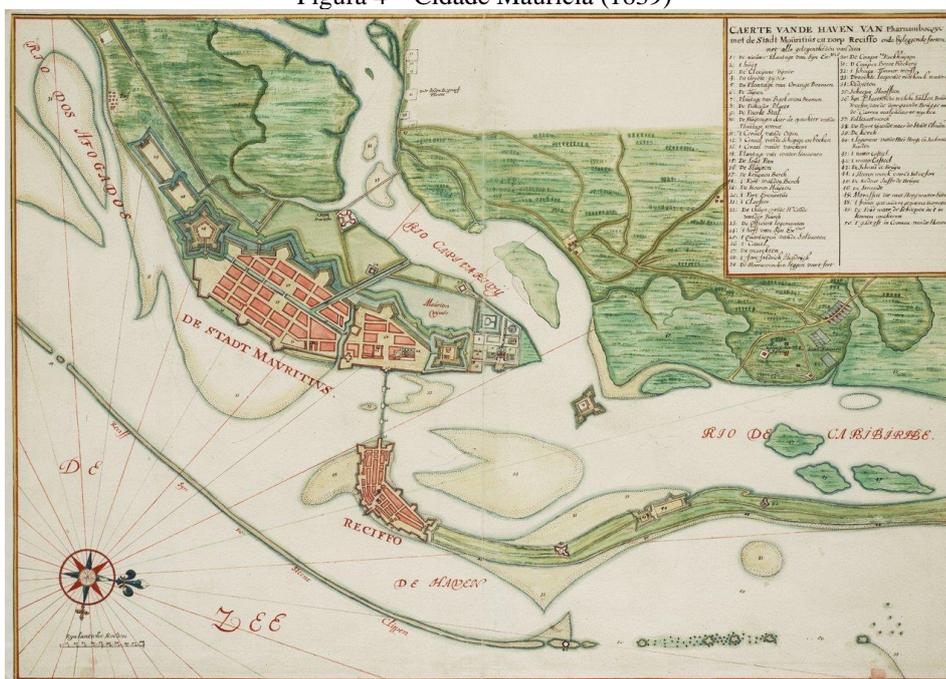
Fonte: Acervo do Museu da Cidade do Recife.

Não sem razão, João Maurício de Nassau “ao tomar conhecimento da dificuldade de expansão da área habitável da aldeia sem que se fizessem grandes aterros passou a ter maior

interesse pela Ilha de Antônio Vaz” (Menezes, 2015, p. 70). Essa Ilha, local onde hoje se localizam os bairros de São José e Santo Antônio, foi a escolhida para o estabelecimento de Nassau. A partir daí, passou a assistir a intervenções urbanísticas que até os dias atuais marcam a estrutura espacial daquela área.

Foi em 1639 que Nassau encomendou o plano urbanístico da Ilha de Antônio Vaz, plano vinculado ao nome do engenheiro Pieter Post. A nova urbe posteriormente receberia o título de cidade Maurícia (Figura 4).

Figura 4 – Cidade Maurícia (1639)



Fonte: Atlas de J. Vingboons do Instituto Arqueológico, Histórico e Geográfico Pernambucano, Recife, 1639.  
Disponível em: <https://www.labtopope.com.br/cartografia-historica/>.

O projeto<sup>9</sup> chamava atenção pela sua concepção geométrica e pela sua disposição entre duas fortificações, o forte Ernesto e o forte das Cinco Pontas, revelando o interesse em criar um sistema de defesa efetivo em Antônio Vaz. Quanto à nova organização da área, há notadamente a distinção de dois núcleos, um ao norte e um ao sul da Ilha. O primeiro corresponde à área mais antiga de ocupação de Antônio Vaz. O espaço onde se localizava o centro do antigo *Groot Kwartier* (Grande Alojamento) se transformou em praça. Nela foram plantados coqueiros, razão de ser popularmente conhecida como Terreiro dos Coqueiros. Nesta área estaria sediado um mercado e em suas proximidades seriam distribuídas ruas e casas voltadas principalmente para os habitantes de maior poder aquisitivo.

<sup>9</sup> Não se sabe ao certo se a representação desse projeto nos mapas encontrados condiz com a realidade de construção realmente efetivada na Ilha de Antônio Vaz, no entanto importa aqui trazer suas principais diretrizes que refletem o que se pensava para a área.

O segundo núcleo, localizado ao sul da ilha entre o antigo *Groot Kwartier* e o forte das Cinco Pontas, corresponde à área ocupada posteriormente e denominada Nova Maurícia. Essa área seria destinada a atender a demanda dos novos colonos com baixos rendimentos que chegavam em grande número, o que refletiu no parcelamento dos lotes. Estes seriam menores e, portanto, voltados para tal finalidade social.

Mesmo com as novas construções sendo estimuladas na cidade Maurícia, percebe-se que as edificações apresentavam preços muito baixos em comparação com os do povoado, uma vez que era mais caro se locomover da Ilha de Antônio Vaz, ainda em desenvolvimento, para o povoado do Recife, então centro de toda a colônia e grande empório comercial (Mello, 2001). Pensando nesta dificuldade e dando continuidade ao plano de ocupar Antônio Vaz, passou-se a investir na construção da ponte que ligava a Ilha ao povoado do Recife. Outras ligações também seriam feitas a partir da construção da ponte que conectava a Ilha ao continente. Desse modo, percebe-se que havia a preocupação de vincular a Ilha a outras áreas, havendo o intuito de romper seu isolamento e facilitar sua ocupação. Antônio Vaz seria cada vez mais um espaço estratégico de integração da cidade em formação.

Com o estabelecimento dos holandeses em Recife, intensificou-se a preocupação com a defesa e suas organizações militares. Mas não se restringiu a isso. O orgulho holandês vai ser construído não apenas a partir da questão militar, mas também a partir dos grandes feitos urbanísticos realizados naquele momento (Pontual, 2001). A criação de pontes, canais, ruas e palácios, foram responsáveis por contribuir para um significativo desenvolvimento na organização daquele espaço, que logo seria considerado sede do governo holandês.

No ano de 1654, no entanto, ocorreu a expulsão dos holandeses, o que ocasionou transformações na estrutura espacial recifense. Após a sua retirada, o principal documento que serve de auxílio para entender aspectos materiais remanescentes no Recife é o *Inventário dos prédios edificados ou reparados pelos holandeses na cidade do Recife até 1654*. Nele há a descrição das casas deixadas pelos holandeses. Essa descrição é acompanhada de informações sobre a posse daquelas edificações que, com a retirada dos holandeses, passa a estar atrelada aos antigos proprietários lusitanos e aos seus herdeiros.

É relatado ainda o surgimento de alguns proprietários a partir de 1654 que reivindicavam o direito de chão de algumas casas construídas por holandeses ou judeus. Neste caso, a reivindicação seria aprovada com a condição de que fossem pagas ao provedor as benfeitorias realizadas pelos holandeses nos terrenos que os lusitanos justificavam serem seus anteriormente. A disposição que esses proprietários tinham em realizar tais procedimentos

reforça o interesse desses agentes privados de retomar a propriedade de terras em um espaço com perspectivas favoráveis de crescimento econômico e urbano.

Ademais, pode-se identificar, a partir do inventário, a permanência de 464 casas, sendo 290 delas localizadas no povoado do Recife e 174 no povoado de Santo Antônio. Quanto a este último, importa pontuar que, após 1654, a denominação Ilha de Antônio Vaz caiu em desuso, assim como a denominação de cidade Maurícia. No lugar, o espaço passou a ser chamado de ilha ou povoado de Santo Antônio.

Por mais que não haja a relação de todas as casas da Ilha de Santo Antônio nesse documento<sup>10</sup>, importa ressaltar que, mesmo assim, muitas das edificações ao sul da ilha já haviam sido derrubadas durante o período da guerra de reconquista para facilitar a defesa do Forte das Cinco Pontas. Restaram aquelas que se encontravam nas proximidades do antigo *Groot Kwartier*. Com isso, grande parte dos moradores da cidade Maurícia teve que se mudar para o povoado do Recife (Watjen, 1938). Quanto ao estado das edificações remanescentes, há diversas referências no inventário que demonstram como as casas estavam danificadas, algumas caindo e outras trazendo preocupação aos proprietários de que também viessem a desmoronar. Muitas dessas descrições são de casas fabricadas pelos holandeses, o que também explica, pouco tempo depois, a substituição e a reformulação dessas construções à maneira portuguesa.

Os sobrados e as casas térreas tornaram-se as tipologias mais representativas após esse período, estando relacionadas aos estratos sociais de quem as ocupavam: os estratos de maior poder aquisitivo habitavam os sobrados enquanto os de menor poder aquisitivo habitavam as casas térreas. Habitar uma casa de “chão batido” significava pobreza e por isso quando não havia o uso da parte térrea do sobrado como loja, esta parte não era habitada pelas famílias de maior poder aquisitivo, ficando vazias ou sendo destinadas aos escravos ou animais (Reis Filho, 1970).

Ademais, outras edificações tornaram-se marcantes com o retorno dos lusitanos: as igrejas. Esse fenômeno ocorreu principalmente a partir da volta dos antigos donos de chão, ou seja, donos de lotes na área. Com isso, alguns de seus terrenos foram doados para a construção de equipamentos religiosos, muito relacionados à cultura lusitana. Esses equipamentos estariam cada vez mais presentes, principalmente no povoado de Santo Antônio.

---

<sup>10</sup> A contabilização feita no inventário naquele ano não considera os imóveis existentes na parte sul da Ilha de Antônio Vaz, onde hoje se localiza o bairro de São José. Essa afirmação se justifica pelo fato de que em 1630, data de confisco dos bens pela Companhia das Índias Ocidentais, tal área pertencia em sua totalidade a um único proprietário, Pedro Álvares, e apenas foi resgatada posteriormente junto ao inventariante (MENEZES, 2015).

Por mais que tenham ocorrido mudanças com o retorno dos lusitanos, muito do traçado holandês ainda persiste, como observado nos estudos de Menezes (2015). Este afirma que as ampliações e o parcelamento holandês na Ilha de Antônio Vaz ainda estão presentes na estrutura urbana atual da área. Reynaldo (2015) também reitera a presença de elementos significativos do traçado resultante da urbanização holandesa na Ilha que persistiram após 1654, como foi o caso do conjunto da Praça da Polé (também conhecida como Terreiro dos Coqueiros, local onde hoje se localiza a Praça da Independência), os sobrados e o eixo longitudinal de crescimento vindo da ponte que faz a ligação com o povoado do Recife. Outro ponto se refere à organização do espaço, que mesmo sendo urbanizado e construído notadamente pelos portugueses, ainda conseguiu manter muitas das diretrizes estabelecidas no período holandês.

Outro elemento destacável da organização urbana de Santo Antônio, na segunda metade do século XVII, é a manutenção da proposta de distribuição das atividades residenciais no extremo sul, comerciais no núcleo central e político-administrativas no extremo norte, enquanto a presença da igreja católica constitui o elemento estruturador do crescimento urbano de Santo Antônio e São José a partir de 1654 (Reynaldo, 2017, p. 71).

Desse modo, as transformações urbanas da Ilha de Antônio Vaz observadas no período holandês são essenciais para entender sobre o ordenamento daquele espaço, delineado de forma geral pelos seus usos. No mais, a partir da nova urbanização é possível observar cada vez mais o abandono de elementos próprios da cultura holandesa e a adoção de elementos da cultura luso-brasileira. Os canais e diques que foram previstos no plano, por exemplo, foram aterrados pelos portugueses para dar lugar a ruas, muitas delas mais estreitas, como é o caso dos becos e das travessas. Esses elementos juntamente com a presença de novas construções, sobretudo as religiosas, acabaram ressaltando o padrão lusitano de ocupação do espaço.

Como foi possível observar até o momento, a formação da cidade do Recife está diretamente relacionada à atividade comercial. Sua configuração geográfica favoreceu o estabelecimento do porto, figura marcante para a atividade mercantil da época, o que influenciou a ocupação e, posteriormente, junto a outros fatores, impulsionou o desenvolvimento da cidade. Por essa razão, mesmo após as transformações decorrentes da saída dos holandeses na estrutura da Capitania de Pernambuco, cuja sede volta a ser Olinda, o Recife ainda se mantém relevante. Isso pelo fato de que Recife, agora considerado uma das freguesias de Olinda, ainda permanece consolidado como espaço onde ocorrem as práticas mercantis.

Esse espaço comercial, portanto, foi formado a partir de atividades portuárias, estimuladas também durante o período holandês. O comércio adquire uma dimensão ainda maior a partir da abertura dos portos aos comerciantes livres em 1638, fato que impulsiona ainda mais a atividade e consequentemente o crescimento urbano do Recife (Nóbrega, 2008).

Tamanha era a importância do comércio que se pode relacionar essa atividade com a procura por alojamentos na área. Com a abertura ao comércio livre foi observado um aumento na procura por terrenos e casas, que estiveram por muito tempo fora do interesse das pessoas quando o comércio era monopólio da Companhia das Índias Ocidentais (Mello, 2001). Esse fato testemunha o quanto o comércio foi base para a conformação do espaço urbano em formação.

É importante mencionar que, durante a guerra para a expulsão dos holandeses, a Capitania de Pernambuco teve sua vida econômica paralisada. O transporte de açúcar, madeira e principais gêneros alimentícios tornou-se mais difícil. No entanto, à medida que as áreas sob domínio holandês foram sendo reduzidas, as atividades de produção e circulação de mercadorias passaram a retornar. A evacuação do Recife pelos holandeses acabou deixando lacunas em diversos setores da sociedade e, sobretudo, nas posições ligadas ao trato mercantil, principal atividade naquele momento. Independentemente do nível de comércio, faltava gente suficiente que pudesse reocupar esse espaço, o que logo seria sanado pela intensificação dos fluxos de pessoas oriundas de Portugal. Esse fluxo seria composto majoritariamente por pessoas que já tinham conexões com os agentes mercantis de Pernambuco, sendo relações de parentesco ou amizade, e que buscavam uma oportunidade naquela que já havia figurado como a mais rica das capitanias portuguesas na América (Souza, 2012).

Desse modo, apenas a partir da segunda metade do século XVII o Recife retorna, de fato, a se consolidar como centro regional, sendo um dos principais pontos de convergência de diversas frotas e servindo como ponto que se relacionava com os portos secundários da região. Por mais que Olinda tenha voltado ao papel de sede do governo, os senhores de engenho que ali residiam ainda passavam por dificuldades e sentiam a falta de destaque dado a Olinda quando comparada ao Recife. Este prosperava em razão da atuação dos seus mercadores no principal centro de desenvolvimento econômico da Capitania de Pernambuco. Não sem razão, Kidder (1992, p. 149) comenta que “os habitantes de Olinda votam aos da nova aldeia o mais acerbo desprezo, apelidando-os mascates”. A hostilidade entre senhores de engenho e mercadores já era identificada, uma vez que o termo mascate era usado de forma pejorativa pelos moradores de Olinda para descrever os portugueses que negociavam em Recife.

Posteriormente, a ascensão socioeconômica dos mascates acaba provocando neles a necessidade de acessar a Câmara de Olinda para ter espaço nas decisões administrativas. No entanto, tais planos seriam frustrados pelos senhores de engenho que invocavam seus privilégios de membros da nobreza da terra (Mello, 2003). Os conflitos de poder local entre essas duas classes, os nobres e os mascates, acabaram por promover a concessão de autonomia

municipal à praça do Recife que, em 1709, foi consagrada Vila, dando aos mercadores e homens de negócio sua própria Câmara. No entanto, esse fato também fomentou mais tensões que culminaram na chamada Guerra dos Mascates<sup>11</sup> em 1711. No mais, para além do conflito em si, foi um momento que representou, nas palavras de Nóbrega (2008, p. 62), “a elevação da praça do Recife à categoria de Vila e a consolidação do espaço urbano do Recife como espaço centralizador da atividade comercial em Pernambuco”.

Importa destacar que, de acordo com Zancheti (2000), a forma da cidade do Recife nos séculos XVII e XVIII é resultado, sobretudo, da ação dos religiosos, dos administradores portugueses e dos comerciantes burgueses. Estes últimos, segundo o autor, seriam os atores mais dinâmicos, responsáveis por impulsionar o desenvolvimento da cidade já que acumulavam riquezas e transformavam-nas em construções urbanas. Diversas obras seriam financiadas naquele momento com recursos oriundos de comerciantes mais abastados, não apenas edifícios privados, mas também edifícios religiosos e de caráter público. De acordo com Souza (2012), alguns comerciantes investiam em atividades secundárias, por meio da aquisição de terras e de escravos, mesmo que estas atividades não superassem a rentabilidade obtida por meio das atividades terciárias. Se houvesse alguma perda em um desses setores, esta poderia ser compensada pelos ganhos advindos de outros. Desse modo, observa-se que os agentes mercantis passam a apresentar destaque não apenas na configuração econômica do Recife, mas também em sua configuração espacial.

Diante disto, é essencial ter em mente a importância desses agentes para o desenvolvimento do espaço comercial que se conformava na Vila do Recife. Souza (2012) apresenta alguns dos principais agentes mercantis encontrados na América Portuguesa baseado no contexto do Portugal barroco. São eles: os grossos comerciantes ou mercadores de sobrado, os comerciantes banqueiros, os grandes comerciantes, os comerciantes médios, os pequenos lojistas e os pequenos comerciantes ambulantes (tendeiros, caixeiros e mascates). Todos eles apresentam formas distintas de comercializar. No entanto, o autor ressalta que é impossível enquadrar tais agentes em patamares de hierarquia bem definidos em razão do contexto distinto que havia em cada localidade da América Portuguesa, o que faz com que existam níveis diferenciados de riqueza e de atuação desses comerciantes dependendo do local em que se encontram.

Os grossos comerciantes tratavam de realizar a intermediação comercial entre América e Europa, sendo responsáveis por grandes transações atacadistas. Os comerciantes banqueiros

---

<sup>11</sup> Mais sobre o tema da Guerra dos Mascates, consultar Mello (2003).

tinham a concessão de crédito como seu principal negócio. Os grandes comerciantes e os comerciantes médios participavam da rota de importação e exportação e geralmente faziam um comércio especializado em determinado artigo, se distinguindo um do outro pela quantidade de bens transacionados. Tais agentes conformavam o topo da hierarquia comercial, sendo os responsáveis por grandes transações, muito relacionadas ao comércio de exportação e importação para outras áreas do Brasil e do mundo.

Os pequenos lojistas e os pequenos comerciantes ambulantes faziam parte da base da hierarquia e eram responsáveis por proporcionar a venda de itens rotineiros para a população. Os primeiros trabalhavam em loja fixa e realizavam eles próprios as atividades manuais referentes ao comércio. Já os segundos trabalhavam se deslocando para realizar a venda de mercadorias de baixo valor, sendo este trabalho com frequência realizado por escravos de ganho, em sua maioria mulheres.

A atuação desses agentes mercantis, tanto os da base quanto do topo da hierarquia comercial, repercutiu no espaço urbano. Isso porque foram responsáveis pelo surgimento de pontos de comércio para atender não somente as atividades do porto, como também para atender às necessidades da população que passou a residir na Vila do Recife. Para entender melhor quais são as formas de comércio varejistas presentes no Recife no período que vai desde o início da colonização até o início do século XVIII, e como se organizam, Nóbrega (2008) distingue três tipos: i) a mascateação (o comércio exercido pelos mascates); ii) o comércio realizado em feiras livres ou mercados abertos e iii) o comércio realizado em lojas.

A mascateação, de acordo com a autora, foi a forma de comercialização de varejo que foi mais difundida e exercida em Pernambuco desde sua colonização. Está relacionada aos comerciantes ambulantes que vendiam tecidos, joias e artigos de pouco valor. Os mascates eram figuras conhecidas em diversas partes da Europa e eram responsáveis por preencher vazios das redes comuns de distribuição presentes nas cidades, uma vez que não necessitavam estar vinculados a um único espaço fixo (Braudel, 2009). Isso permitia que pudessem propagar a atividade comercial em diversas áreas, oferecendo suas mercadorias tanto no contexto rural como no urbano.

A outra forma descrita por Nóbrega (2008) como comum no Recife daquela época se refere ao comércio nas feiras livres e mercados abertos, espaços onde a população ia com o intuito de suprir suas necessidades. No Recife, o primeiro indício da presença de tais estabelecimentos é encontrado na praça em frente à Igreja do Corpo Santo (no atual Bairro do Recife). Com a presença dos holandeses houve, como registrado, um aumento populacional nessa área, ocasionando um aumento na demanda por produtos de primeira necessidade. Com

o intuito de apoiar os comerciantes livres no povoado do Recife, surgiu em 1635 o projeto de um mercado (Mello, 2001). Nesse povoado também havia mercados específicos que ofertavam carne e verduras. A venda de pescados também teria seu próprio espaço uma vez que exercia um papel primordial para o abastecimento da população, principalmente para as camadas mais baixas.

O mercado do peixe estava situado a princípio (1636) fora de portas, no istmo e depois no lado externo das paliçadas do Recife, em frente à ponte (1648), tendo sido mudado em 1650 para ‘o sul da primeira bateria, na praia, dentro da primeira paliçada do Recife’. Em Maurícia vendia-se peixe a princípio no próprio mercado grande ‘situado sob os coqueiros’. Depois (1648) fundiram-se os mercados de peixe do Recife e de Maurícia, ficando localizado junto à ponte, no lado do Recife, servindo a ambos os bairros (Mello, 2001, p. 117).

Desse modo, percebe-se a presença de muitos desses estabelecimentos concentrados na área do istmo, enquanto a cidade Maurícia (Ilha de Antônio Vaz) possuía apenas um mercado. Isto em razão dessa área ser naquele momento, apesar dos avanços no desenvolvimento e na ocupação da cidade Maurícia por parte de Nassau, o centro urbano e comercial da Capitania.

Soma-se a isso a presença de outra forma de comercialização abordada por Nóbrega (2008), que seriam as lojas. As primeiras lojas que surgiram correspondiam a oficinas de artesãos varejistas como ferreiros, alfaiates, sapateiros, dentre outros. As lojas estavam presentes na realidade brasileira desde cedo – em São Paulo, por exemplo, podiam ser identificadas desde fins do século XVI – uma vez que tanto lojistas quanto mascates oriundos de Portugal aos poucos invadiram a América e chegaram aos centros mais ricos e às cidades mais desenvolvidas para realizar suas práticas mercantis (Braudel, 2009).

No Recife, as primeiras lojas se localizavam principalmente nos sobrados. Como mencionado anteriormente, o adensamento no povoado do Recife resultou na tipologia dos sobrados como típica da área. Seriam nesses espaços que, muitas vezes, se instalariam as lojas no térreo e a moradia nos andares superiores (Figura 5). Indícios desses estabelecimentos comerciais podem ser identificados no *Inventário dos prédios edificados ou reparados pelos holandeses na cidade do Recife até 1654*, que menciona a presença de lojas em 111 das casas contabilizadas<sup>12</sup> no povoado do Recife. Em Santo Antônio a menção a lojas é bem inferior, com um total de 8 casas abrigando lojas. A menção a vários armazéns presentes no aludido povoado também auxilia a complementar o cenário comercial dessa área no período holandês.

---

<sup>12</sup> O número de casas e lojas pode ser maior uma vez que o escrivão Misquita descreveu muitas das construções no plural, como em “humas cazas”, o que era considerado um costume na época. Desse modo, os dados apresentados servem não como valores absolutos, mas apenas a título de comparação.

Figura 5 – Venda em Recife



Fonte: Rugendas (1835).

Observa-se assim que, desde o início, o então povoado do Recife apresentava-se como espaço propício para abrigar o porto e, conseqüentemente, as atividades comerciais, fazendo com que tais funções sejam vistas como parte da identidade da área. Não sem razão, o espaço logo se organizou em função dessas atividades. Enquanto o povoado do Recife seria muito reconhecido pela sua função de centro comercial, a Ilha de Antônio Vaz, ainda em processo de crescimento, seria um espaço de apoio a este centro, servindo como local de moradia de parte da população, principalmente comerciantes e artífices.

Posteriormente esse cenário passou por transformações. A estrutura administrativa da Vila do Recife vai mudando a partir do crescimento populacional e conseqüente reordenação de seu espaço. Em 1759, a partir de uma ordem régia, a então freguesia de São Frei Pedro Gonçalves, que correspondia naquele momento ao centro urbano do Recife, foi dividida em duas, surgindo a freguesia do Santíssimo Sacramento de Santo Antônio. Mais do que transformações de ordem administrativa, o espaço paulatinamente ganha novas conformações, que, aos poucos, fazem da então freguesia de Santo Antônio um espaço também favorável ao comércio.

### **3.2 Consolidação do uso comercial em São José e Santo Antônio: do século XVIII em diante**

Os bairros de São José e Santo Antônio, localizados na antiga Ilha de Antônio Vaz e posteriormente Ilha de Santo Antônio, são áreas que, a princípio, não apresentavam uma dinâmica mercantil tão intensa. Isto pelo fato de que esta dinâmica se concentrava em um primeiro momento nas proximidades do porto do Recife, área já bastante adensada e repleta de

estabelecimentos comerciais, como mercados, armazéns e lojas. A Ilha dispunha de uma área mais delimitada ao comércio, representada pelo estabelecimento de um mercado localizado na Praça da Polé, espaço diretamente ligado à ponte que vinha do povoado do Recife e que, por isso, trazia uma ideia de continuidade da atividade realizada naquela área.

Com o passar do tempo, a Ilha de Santo Antônio assistiu a um crescimento baseado no próprio desenvolvimento da Vila do Recife. Esta atraía cada vez mais pessoas que tinham como intuito prosperar junto com o comércio praticado naquela Vila. Isso impulsionou a ocupação mais intensa da Ilha de Santo Antônio, principalmente na parte sul, área que correspondia a Nova Maurícia. No entanto, doravante seguiu o padrão lusitano de urbanização.

Desse modo, a partir do século XVIII a ilha de Santo Antônio passou a presenciar um crescimento urbano semelhante ao observado no povoado do Recife. A ocupação da área passou a ser observada mais próxima ao rio Capibaribe e os mangues foram aterrados de acordo com a necessidade de construção de novas residências (Menezes, 1988). Desse modo, as transformações na área acabaram fomentando sua ocupação por residências, mas também por espaços comerciais que serviriam para dar apoio ao núcleo habitacional em formação.

Um desses espaços se localizava na ponte que fazia a ligação entre o Recife e a Ilha de Santo Antônio. Lá estariam estabelecidas de um lado e do outro pequenas lojas, que vendiam artigos como panos de fábrica, louças da China, chapéus, miçangas e quinquilharias. A construção dessas lojas no local foi feita pelo governo, que tinha como intuito alugá-las e assim gerar recursos necessários para a manutenção e construção das pontes. Essas edificações seriam muito requisitadas para aluguel uma vez que, mesmo apresentando um valor considerado alto para a época, não faltava quem as alugasse (Sette, 1978).

Na Figura 6, é possível identificar essas lojinhas à esquerda. O fato de se tratarem de edificações, e não apenas de um comércio ambulante, revela a formalidade daquela atividade na ponte, que passou a agregar tanto a função de passagem de pessoas e carros quanto a de trocas comerciais.

Figura 6 – Vista da Ilha de Santo Antônio, com destaque para as lojinhas da ponte (1759)



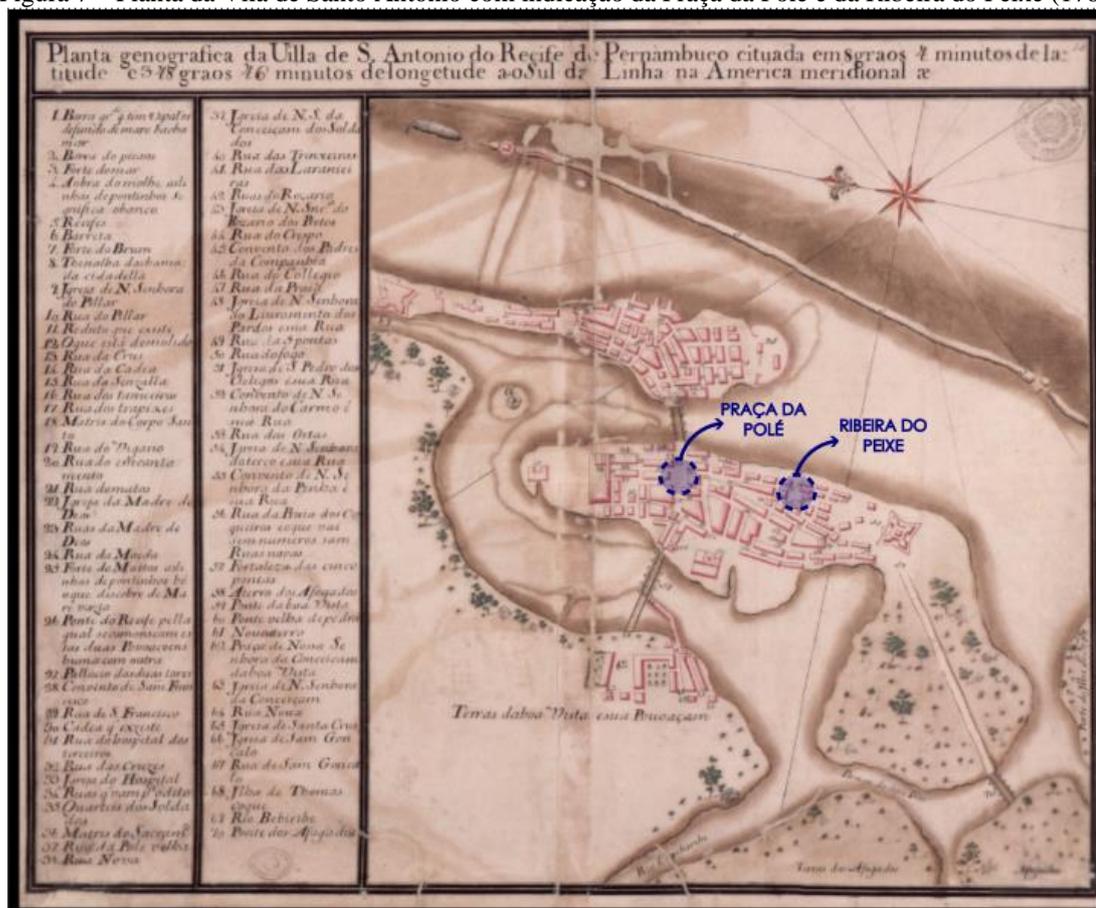
Fonte: Reis Filho (2000). Edições da autora.

Na época de reconstrução da ponte, estas lojinhas seriam transferidas para uma área já conhecida pelo comércio na Ilha de Santo Antônio: a Praça da Polé. É durante o governo de D. Tomás José de Mello, na segunda metade do século XVIII, que surgiu o interesse em realizar algumas obras de melhoramento urbano, dentre elas a implantação de dois espaços de comércio, um mercado na praça e uma Ribeira do Peixe. Tal interesse seria revelado numa carta do governador.

Pareceo-me que faltava em Pernambuco um Mercado público, em que se vendessem comodamente os efeitos do Paiz, e da mesma sorte uma Ribeira para a venda do Pescado, pela dificuldade que se encontrava no provimento deste gênero: e fazendo ver à Camera do Recife a utilidade que resultaria ao Povo destes dois edificios, ella se encarregou de os fazer construir, e em poucos mezes se formou uma Praça quadrada, composta de 62 Cazinhas com outros tantos arcos, que lhe dão serventia; e está quazi acabada a Ribeira do Peixe, em que se acomodão 128 bancas: huns, e outros Lugares se arrendão pela mesma Camera de sorte que satisfeito o desembolso da Obra, ficará entrando um bom rendimento no seu Patrimonio, que era até agora muito diminuto...”  
(*apud* Smith, 1979, p. 350).

Desse modo, em 1788, são construídas 62 pequenas lojas na praça, feitas por ordem do então governador da capitania e que passam a render 900 mil réis anuais à municipalidade (Souza, 2012). Além dos planos para consolidar esse espaço comercial mais ao norte da Ilha, o governador também tinha o interesse de construir um espaço para venda de peixe localizado atrás do hospício de Nossa Senhora da Penha, mais ao sul da Ilha, local que viria a ser conhecido como Ribeira do Peixe (Figura 7). Pretendia-se com isso ordenar a área de comércio e melhorar as condições de comercialização dos pescados, até então realizada diretamente nas próprias embarcações dos pescadores. Ressalta-se que até então não havia a figura da ribeira e das bancas de peixe na Vila do Recife, o que já era comum em lugares como Portugal, Rio de Janeiro e Bahia, por exemplo (Smith, 1979).

Figura 7 – Planta da Vila de Santo Antônio com indicação da Praça da Polé e da Ribeira do Peixe (1763)



Fonte: Rede da Memória Virtual Brasileira. Edições da autora. Disponível em:  
< <http://acervo.redememoria.bn.gov.br/redeMemoria/handle/20.500.12156.2/301326>>.

No entanto, houve certa dificuldade em realizar esse plano, uma vez que os capuchinhos italianos, que residiam no hospício de Nossa Senhora da Penha, se posicionaram contra a construção do equipamento público, alegando que perderiam sua visão do mar e que aquele terreno pertencia a eles. Importa mencionar que a construção continuou uma vez que o corregedor, que recebeu a petição contrária dos capuchinhos, considerou que “a utilidade pública preferia ao bem particular” (*apud* Smith, 1979, p. 352). Isso mostra que o comércio de varejo era uma atividade essencial para a vida da população, devendo contar inclusive com o apoio de um bem público, fundamental para melhorar a habitabilidade naquela vila.

É oportuno ressaltar que os capuchinhos ainda tentaram dialogar com a Câmara de Olinda e de Recife, questionando se não havia outro lugar para a instalação do equipamento, o que prontamente foi justificado a partir da afirmação de que a área escolhida já era o lugar habitual de venda de peixe pelos próprios pescadores em razão da proximidade com o mar (Smith, 1979). Desse modo, identifica-se, desde então, indícios de que o comércio de pescados fazia parte das práticas urbanas da parte sul da Ilha de Santo Antônio, no local que viria a ser chamado de Ribeira de São José.

No entanto, é no século XIX que começaram diversas transformações na esfera mundial, como avanços nos campos da ciência e tecnologia, que repercutiram no crescimento populacional das cidades. No Brasil, outro importante acontecimento que contribuiu para a expansão populacional foi a abertura dos portos a partir de 1808, que impulsionou a entrada de novos residentes nos principais núcleos urbanos do país. As cidades passaram então a absorver parte dessa expansão, o que provocou um ritmo acelerado de crescimento urbano.

É possível identificar o crescimento populacional no Recife, elevado à categoria de cidade em 1823. A partir de dados analisados por Carvalho (2010), coletados em 1828 e em 1856<sup>13</sup>, pode-se ter uma ideia do incremento demográfico entre esses anos. Em 1828, nos três bairros principais da cidade do Recife – Recife, Santo Antônio e Boa Vista – havia um total de 25.678 habitantes. Em 1856, a população desse conjunto de bairros passou a ser de 40.977. Significa isso um aumento populacional de quase 60% em menos de trinta anos. Santo Antônio, seria a área com o maior número de habitantes (13.422 e 22.350 respectivamente), apresentando um crescimento de 66,5%, valor muito próximo ao observado na Boa Vista no mesmo período de tempo (67,8%). A grande quantidade de pessoas e seu constante crescimento explicam em parte a divisão da Ilha de Santo Antônio, em 1844, em duas freguesias – Santo Antônio e São José – para facilitar o controle e a administração da área.

Observa-se também no século XIX a continuidade da expansão urbana da cidade para acompanhar tal crescimento populacional. Os três mencionados bairros passaram a se expandir a partir da incorporação de ilhotas, mangues e camboas, ganhando proporções maiores do que as identificadas originalmente. No caso da Ilha de Santo Antônio, a expansão se deu principalmente na área oeste da ilha e representou um incremento de 36 hectares em relação à extensão identificada em 1630 (Reynaldo, 2017). Em comparação com o que era a então chamada Ilha de Antônio Vaz na época da chegada dos holandeses, percebe-se que ela praticamente triplicou sua extensão desde então. Desse modo, as sucessivas intervenções no sentido de expandir a área habitável da ilha através de aterros mostram indícios de um aumento na demanda por espaços naquela localidade, que estaria crescendo em conjunto com a cidade.

É importante mencionar que, nas primeiras décadas do século XIX, com o intuito de tornar a cidade mais moderna, algumas melhorias passaram a ser cogitadas. Nesse sentido, destaca-se aqui a atuação do governo de Francisco Rego Barros entre os anos de 1838 e 1844. O governo foi responsável por intervenções na cidade, tendo como exemplo a implantação de melhorias nos serviços públicos, nas estradas e no porto, além da construção de equipamentos

---

<sup>13</sup> Censos encomendados pelos Presidentes das Províncias, concluídos em 1828 e em 1856. Para informações mais aprofundadas sobre o assunto, consultar Carvalho (2010).

públicos. Para que isso ocorresse, houve a contratação do engenheiro francês Louis-Léger Vauthier, responsável pela execução de muitas dessas intervenções a partir de sua atuação na Repartição de Obras Públicas. Essas intervenções repercutiram principalmente no núcleo central da cidade. Identifica-se, assim, uma ruptura no modo de fazer a cidade. Esta anteriormente seguia os preceitos do barroco e, a partir de então, passou a adotar o moderno como forma de expressão urbana (Pontual, 2021).

Todas essas transformações no sentido de expandir a Ilha de Santo Antônio, além de dotá-la de uma infraestrutura mais moderna e composta por equipamentos públicos foram essenciais para conferir a esta localidade maior relevância dentro do contexto da cidade. É possível ter uma ideia dessas transformações a partir do relato do viajante Henry Koster no início do século XIX. Ao chegar ao Recife, observou a divisão de três partes unidas por meio de pontes: Recife, Santo Antônio e Boa Vista. Quanto à parte que cabia a Santo Antônio, o viajante faz a seguinte constatação:

S. Antônio, o bairro central, é composto inteiramente de casas altas e de ruas largas, e se estes edifícios tivessem alguma beleza haveria um certo ar de grandeza, mas são muito altos para sua largura e a parte térrea serve para lojas, armazéns, oficinas, cocheiras e outros usos semelhantes. As lojas não têm janelas. Recebem luz unicamente pela porta. Existem diferenças mínimas na distinção do comércio. Todas as mercadorias são vendidas pela mesma pessoa. Algumas das ruas menores têm casas mesquinhas e baixas. Aí estão o Palácio do Governador, outrora convento dos Jesuítas, a Tesouraria, a Casa da Câmara e prisão, as casernas, que são péssimas, os conventos dos Franciscanos, Carmelitas e Penha, várias igrejas, com interior ornamentado mas sem nenhuma graça arquitetônica. Compreende muitas praças e há uma certa impressão de viveza e de alegria. **É o principal bairro da cidade** (Koster, 1992, p. 83, grifo nosso).

Desse modo, Santo Antônio é descrito pelo autor como o principal bairro da cidade naquele momento. Pode-se ter indícios da veracidade dessa informação a partir dos dados mostrados anteriormente, que revelam a Ilha de Santo Antônio como o espaço com o maior número de habitantes no início do século XIX, sendo de fato uma área notável da cidade. Ainda segundo o relato do viajante, percebe-se a presença de diversas construções religiosas e edifícios públicos, além de duas áreas distintas, uma apresentando altos edifícios e outra com casas mais baixas, o que mostra a diferenciação morfológica encontrada na ilha. Nos edifícios mais altos, como observado anteriormente no caso do bairro do Recife, podiam ser observados usos comerciais como lojas, oficinas e armazéns no térreo, enquanto os andares superiores eram ocupados por residências.

No entanto, vale ponderar que, por mais que predominasse nessas residências a figura da família burguesa do comerciante, nem sempre era assim, havendo nelas outros elementos da comunidade social recifense. As residências nessas edificações por vezes eram ocupadas pelos

senhores de engenho atraídos pelas seduções da vida mundana da capital e pela conhecida vista para o mar (Jurema, 1952). Tal fato demonstra que, gradativamente, a atração da cidade do Recife passa a ser não apenas em razão do desenvolvimento de sua atividade econômica, o comércio, mas se daria também pela evolução do caráter central dessa cidade, que passa a contar com elementos necessários para o desenrolar da vida urbana em sociedade naquele momento.

Importa destacar que, no Brasil, além da mencionada abertura dos portos ao comércio do mundo, outro importante acontecimento que auxilia a compreender as transformações ocorridas nas cidades foi a emancipação do país, que possibilitou a quebra dos últimos resquícios de restrições coloniais ao capital mercantil ainda encontrados após 1808. Significou uma maior liberdade de comercialização com o mercado estrangeiro e um maior contato com suas práticas. No espaço urbano acabou, nas palavras de Carvalho (2010, p. 53), “abrindo oportunidades para a expansão do comércio a retalho na cidade – a maior fonte dos empregos urbanos, depois do próprio trabalho doméstico”. O crescimento desse comércio, atualmente denominado varejista, passou a ser realidade em cidades como Recife que, apesar de já possuírem um passado ligado ao comércio de grosso trato de importação e exportação, passaram a presenciar a expansão de outras formas de se comercializar, que priorizavam o consumidor final, os habitantes daquele espaço em crescimento.

Sobre o comércio varejista, dados de 1828 revelam indícios sobre a quantidade de estabelecimentos comerciais na província de Pernambuco. Tais dados informam sobre três tipos de lojas<sup>14</sup> então existentes na província: lojas de fazenda secas, lojas de molhados e tabernas. Tratam-se de tipos específicos de lojas, mas que revelavam alguns sinais da distribuição da atividade comercial em Pernambuco no início do século XIX.

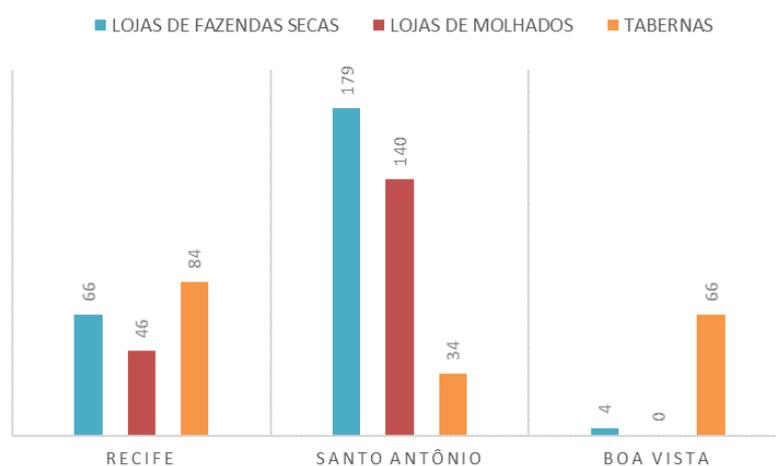
Como esperado, dentre os 13 municípios que compõem Pernambuco naquele momento, Recife é o que apresentou o maior número de lojas, com 672 estabelecimentos comerciais, o que significa 48% do total. A título de comparação, Olinda – outro importante município da província – apresentou 103 lojas, o que representa 7% dos estabelecimentos comerciais de Pernambuco. O fato de abrigar o porto e de ser um espaço de distribuição das mercadorias para outros municípios explica a concentração de atividades comerciais no Recife, além de ressaltar a relevância e o reconhecimento dessa cidade como um entreposto comercial.

---

<sup>14</sup> Com o passar dos anos esses tipos de loja seriam cada vez menos encontrados, uma vez que se observam no século XIX transformações nas formas e nas práticas comerciais, fazendo com que cada vez mais as casas comerciais passassem por um processo de especialização. Assim, ao longo do século, diversas novas lojas seriam criadas para trabalhar com artigos mais específicos.

Dos 672 estabelecimentos comerciais encontrados no município do Recife, 92% deles se concentram em seu núcleo central, correspondente aos bairros do Recife, Santo Antônio e Boa Vista. Quanto à divisão dos estabelecimentos entre estas áreas, percebe-se que um total de 353 lojas estão dispostas em Santo Antônio, resultando em mais da metade do total de lojas encontradas na cidade do Recife (Gráfico 1). Convém lembrar que esses dados são de 1828 e que apenas em 1844, Santo Antônio é dividido em duas freguesias: Santo Antônio e São José.

Gráfico 1 – Estabelecimentos comerciais nas freguesias do Recife em 1828



Fonte: Mello (1979). Elaboração própria.

Percebe-se por meio do gráfico 1 que apenas os números de tabernas na freguesia do Recife (84) e da Boa Vista (66) eram maiores no confronto com a de Santo Antônio (34). No entanto, as quantidades de lojas de fazendas secas (179) e de molhados (140) em Santo Antônio, eram superiores quando comparadas às demais freguesias. Assim, Santo Antônio além de possuir em 1828 o maior número de habitantes dentre as três freguesias, também possuía o maior número de estabelecimentos comerciais varejistas. Portanto, nele coexistiam residências e lojas, muitas delas relacionadas entre si.

Na segunda metade do século XIX, o Brasil alcançou altos níveis de progresso, que repercutiram na sua economia, com a expansão das forças produtivas e acúmulo de capital, bem como no desenvolvimento dos transportes e da indústria. No Recife, a economia se organizava em torno do comércio e da renda gerada pela instalação das primeiras indústrias na cidade. Importa ressaltar que a atividade comercial já não era mais tratada pelo poder público como uma atividade social, ou seja, uma atividade necessária apenas para abastecer a população com itens básicos para a sua existência. Passa a ser considerada como uma atividade econômica especulativa, que a partir de estratégias de comercialização era possível acumular mais (Vargas, 2018).

É nesse contexto de transformações que surgiram também mudanças nos hábitos de consumo e conseqüentemente no comércio varejista e nos serviços, que passaram a ter maior relação com o espaço urbano. Isso porque a cidade passava, cada vez mais, a desempenhar funções antes concentradas dentro das casas (Villaça, 2001). As mercadorias e serviços que antes iam até os clientes por meio da figura do mascate passaram a se fixar no espaço urbano, numa fase onde os clientes – homens e mulheres – passaram a frequentar espaços como lojas. Não apenas lojas, mas também estabelecimentos de serviço, escolas e igrejas conseguiam gradualmente atrair mais frequentadores, o que significou uma nova dinâmica nas cidades. Também é possível identificar mudanças no que se refere à decadência de lojas e armazéns mistos, que vendiam de tudo um pouco. Paulatinamente, as lojas buscaram uma maior especialização de seus produtos, gerando novas conformações para o comércio varejista, que passou a ter uma ampla variedade de tipos distribuídos pelo espaço.

Importa mencionar ainda que é na segunda metade do século XIX que os imigrantes dominaram o comércio varejista no Brasil, desempenhando um papel essencial na renovação da estrutura dessa atividade (Villaça, 2001). Além da já mencionada presença portuguesa, que também se intensificou, outros povos começaram a surgir como italianos e palestinos, tanto no final do século XIX quanto no início do século XX. Muitos dos recém chegados tentariam vagas de trabalho no comércio, sendo este considerado o caminho mais fácil de prosperar para aqueles imigrantes que não possuíam qualificação profissional, não dominavam o idioma e não dispunham de muito capital (Hazin, 2015). Desse modo, muitos começavam com funções mais simples como a de mascate e posteriormente conseguiam gerar riquezas e abrir suas próprias lojas, trazendo um pouco de sua cultura para a área.

É possível se ter uma ideia da distribuição das atividades econômicas pelo espaço urbano do Recife a partir de dados analisados por Zancheti (1987), que também descreve uma mudança em seu padrão a partir da segunda metade do século XIX. O autor traz dados coletados em Almanques de Pernambuco, o que permite agrupar as atividades econômicas presentes no espaço recifense nos seguintes setores: comércio, serviços (empresas, pequenas empresas e profissionais liberais), indústrias e pequena produção mercantil.

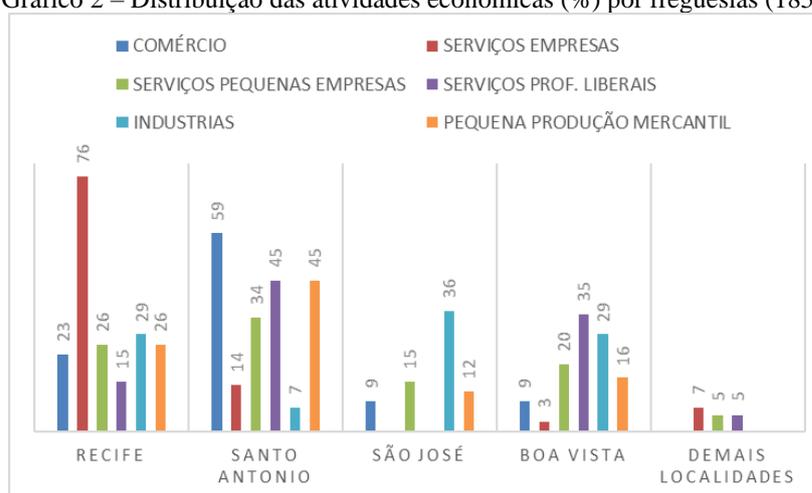
Sobre o comércio, é interessante observar a presença de dois tipos, o varejista e o atacadista. O comércio varejista é composto, como já mencionado, por uma variedade de lojas e armazéns, sendo abastecido por produtos importados e regionais. Já o comércio atacadista é formado pelas empresas de importação e exportação e, de acordo com Zancheti (1987), tem na área do porto a base geográfica natural para o desenvolvimento dessa atividade. Também se trata de um tipo de atividade que necessita estar próxima de alguns tipos de estabelecimentos

de serviços, como bancos e escritórios de representação comercial para que as negociações possam ser concretizadas de forma mais rápida.

Quanto aos serviços, o autor faz a distinção entre três tipos: as empresas de serviço, as pequenas empresas de serviço e os profissionais liberais. As empresas de serviços surgiram para dar apoio às atividades básicas encontradas na cidade. Referem-se a serviços organizados segundo moldes empresariais. As pequenas empresas se distinguiam pelo seu tamanho e pelo público consumidor, constituído principalmente por famílias. Já os serviços dos profissionais liberais geralmente eram realizados em escritórios e consultórios, sendo muitas vezes encontrados no mesmo local de moradia dos profissionais.

A indústria foi a atividade mais recente que surgiu no Recife, acompanhando o surto mundial dessa atividade no século XIX. Eram estabelecimentos com um porte maior quando comparados às outras atividades e eram destinados a atender o mercado local. Por fim, a pequena produção mercantil tinha como principais características “o porte reduzido de suas instalações, o emprego do trabalho dos próprios proprietários, o baixo índice de mecanização, o pequeno volume da produção e o mercado restrito a uma área geográfica reduzida” (Zancheti, 1987, p. 341). A distribuição dessas atividades descritas pelo autor revela alguns indícios sobre a conformação de algumas localidades<sup>15</sup> e, principalmente, do núcleo central da cidade naquele momento: Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista (Gráficos 2 e 3).

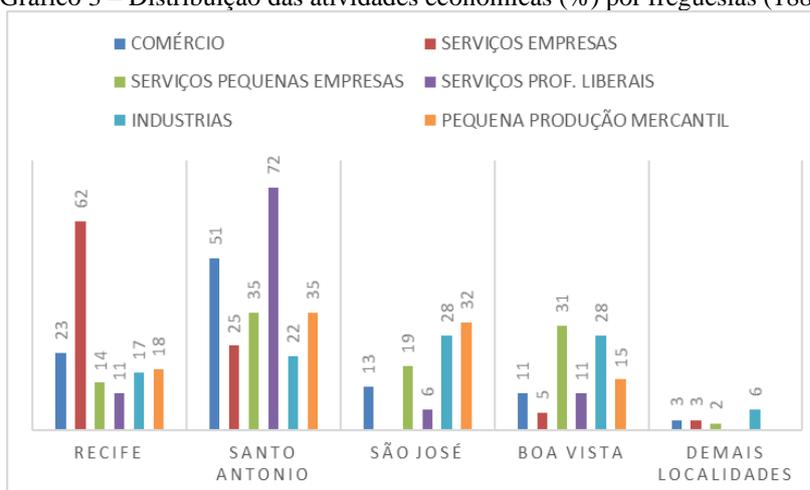
Gráfico 2 – Distribuição das atividades econômicas (%) por freguesias (1851)



Fonte: Almanagues de Pernambuco (1851), dados reunidos por Zancheti (1987).

<sup>15</sup> O autor também apresenta dados sobre Afogados, Graças e Madalena/Torre, no entanto, pela ausência de relevância para a presente análise, esses dados foram agrupados em um mesmo bloco (demais localidades).

Gráfico 3 – Distribuição das atividades econômicas (%) por freguesias (1881)



Fonte: Almanques de Pernambuco (1881), dados reunidos por Zancheti (1987).

De acordo com os dados, observa-se que a freguesia de Santo Antônio concentrava grande parte das atividades em 1881. Ressaltam-se os números consideráveis de atividades ali instaladas: 51% do total dos estabelecimentos de comércio da cidade estavam em Santo Antônio e 72% dos profissionais liberais também exerciam suas profissões nesta área. Os valores do comércio são explicados, segundo Zancheti (1987), pelo fato de que Santo Antônio já era considerado um centro de compras e uma área nobre para o comércio de luxo e especializado, o que justifica que mais da metade fosse encontrado na área. Já a grande quantidade de profissionais liberais pode ser explicada considerando a grande concentração residencial na área, principalmente das camadas de maior renda, pessoas que tinham condições de ter uma formação acadêmica e instalar seu serviço na mesma área em que residiam, área que também concentrava seu público alvo.

Em Santo Antônio, no entanto, não predominavam em 1881, as empresas de serviço e as indústrias. No caso das empresas de serviço, mesmo com um incremento de seu número em Santo Antônio (de 14% em 1851 a 25% em 1881), a freguesia do Recife ainda predominava como área mais aglutinadora da atividade (62%), considerada como essencial para auxiliar no comércio de importação e exportação, foco principal do comércio no bairro. Pode-se entender melhor essa conformação na mencionada freguesia a partir de uma petição<sup>16</sup> do ano de 1880 feita pela Associação Comercial Beneficente e outros comerciantes. Sabendo que o governo iria transferir os Correios para outro local, a petição foi realizada para indicar o bairro do Recife como local que possuía as condições mais favoráveis para abrigar o serviço postal pela sua proximidade do porto e pelo tipo de comércio disposto no bairro. No documento, algumas

<sup>16</sup> Documento consultado no Arquivo Público Estadual Jordão Emerenciano.

descrições sobre a área são utilizadas para convencer as autoridades de seus argumentos sobre a área.

Os suplicantes ousam lembrar a VExcia que alli estão instaladas todas as casas commerciaes de importação e exportação, de comissões e consignações de navios, os estabelecimentos bancários, as agencias dos paquetes nacionaes e transatlanticos, as companhias de seguros marítimos e outras estações telegraphicas, inclusive a repartição do telegrapho nacional, (...) sendo, portanto, incontestável que n'aquelle bairro deve preferentemente ser estabelecido o Correio, repartição pública cujo principal movimento interessa principalmente às classes commerciaes alli residentes e para as quaes se destinam talvez mais de  $\frac{3}{4}$  partes da correspondência trazida do estrangeiro (Pernambuco, 1880, n.p.).

A partir dessa descrição é possível confirmar os dados sobre a freguesia do Recife. Estes mostram a relevância do comércio de importação e exportação, bem como dos serviços necessários para dar apoio a esta atividade, como bancos, agências e estações telegráficas. Desse modo, outras atividades passaram a perder importância diante de uma ocupação cada vez mais consolidada para tais fins.

Quanto às indústrias, é importante mencionar que as freguesias de Santo Antônio e São José juntas detinham 50% das indústrias da cidade no ano de 1881. Apesar disso, os números encontrados em Santo Antônio ainda estavam abaixo dos encontrados em São José e na Boa Vista. A proximidade do porto era condição favorável para essa atividade. No entanto, a expansão de outras atividades e a competição pelo uso da terra fazem com que a freguesia do Recife perca a importância para o abrigo de indústrias. Mesmo que não tenha ocorrido a diminuição dos números de indústrias em Santo Antônio, percebe-se que esta seria uma área muito requisitada para outras diversas atividades, conformando-se como um centro urbano. A busca por áreas de baixo custo e com maior infraestrutura levou ao estabelecimento dessa atividade em áreas mais afastadas do núcleo central, sendo São José, Boa Vista e outras áreas periféricas consideradas, pouco a pouco, mais vantajosas para abrigar a atividade industrial.

Além dessa atividade, São José ganhou notoriedade pela evolução da pequena produção mercantil (de 12% em 1851, passou a abrigar 32% do total em 1881). Assim como nas pequenas empresas, o público alvo dessa atividade eram as famílias e por essa razão a sua localização seguia a distribuição espacial da renda urbana. Desse modo, era importante que a atividade estivesse próxima do centro e conseqüentemente de seu mercado consumidor. Isso explica a atração de São José e Santo Antônio naquele momento. Estas áreas juntas detinham 67% do total de estabelecimentos de pequena produção mercantil no ano de 1881 e possuíam uma grande densidade populacional, que conformava um expressivo mercado consumidor.

A partir desses dados e dos referentes aos estabelecimentos comerciais encontrados em 1828, percebe-se uma dinâmica comercial expressiva em Santo Antônio no século XIX. No

entanto, vale ressaltar que, em 1828, não havia a divisão da freguesia de São José, ainda atrelada a Santo Antônio naquela época. Desse modo, apenas a partir dos dados de 1851 e 1881 é que se pode ter uma ideia a respeito do comércio nas freguesias já desmembradas, revelando a pouca expressividade da atividade na área sul da Ilha de Santo Antônio.

Ademais, de acordo com Carvalho (2010) nenhuma outra freguesia da área central do Recife tinha uma população tão pobre quanto São José. O autor faz tal inferência ao considerar a propriedade escrava como índice de riqueza e utilizando dados de 1856 que mostram uma pequena quantidade de cativos que residiam na área. Desse modo, naquele momento São José seria mais reconhecido pelo seu caráter habitacional voltado para uma população mais pobre se comparada a outras áreas do núcleo central do Recife, o que concretizava o caráter projetado para a área durante a ocupação holandesa. A parte sul da então Ilha de Antônio Vaz havia sido planejada para abrigar moradias, principalmente para as pessoas com menores rendimentos.

A relação entre esses dois bairros adjacentes, Santo Antônio e São José, refletia em sua estrutura de uso e ocupação do solo. São José funcionava como uma extensão natural de Santo Antônio e, por mais que gradativamente ganhasse relevância como zona de expansão do núcleo central da cidade, ainda possuía um crescimento comercial lento. A proximidade com Santo Antônio, área então repleta de atividades econômicas, não incentivava a implantação de comércio na área uma vez que sua população podia se deslocar para Santo Antônio para realizar suas compras. Santo Antônio seria visualizado como área nobre que abrigava a população mais abastada da cidade, um comércio de luxo e profissionais liberais, gerando uma forte competição pelo uso da terra. São José, pelo contrário, seria considerado uma área que abrigava uma população de menores rendimentos, sendo suas atividades mais notáveis a pequena produção mercantil e a atividade industrial. Essas características faziam com que não houvesse o interesse dos novos estabelecimentos comerciais em adentrar a área de São José, que na verdade nunca havia de fato se concretizado como centro de negócios assim como seu vizinho (Zancheti, 1987).

É importante mencionar ainda que na segunda metade do século XIX, diante da expansão do capitalismo e do aumento contínuo da população, a cidade do Recife passou por intervenções com o objetivo de impulsionar seu desenvolvimento urbano. Dando continuidade às intervenções realizadas na primeira metade daquele século, um grande número de equipamentos públicos foi implantado pela Repartição de Obras Públicas, trazendo melhorias e conferindo à cidade uma forma de expressão mais moderna. São alguns exemplos dessas construções: (i) pontes Buarque de Macedo (1856) e Princesa Isabel (1863), que interligam Santo Antônio à freguesia do Recife e à Boa Vista, respectivamente; (ii) Estação Central (1885),

em São José, essencial para facilitar a articulação com seus arredores e com outras cidades no interior do Estado; (iii) edificações como o Liceu de Artes e Ofícios (1880), Casa de Detenção (1848), Teatro de Santa Isabel (1850) e Biblioteca Pública (1852). Todas essas intervenções foram importantes para dinamizar a cidade e, principalmente, Santo Antônio e São José, que já concentravam prédios públicos e religiosos.

Além dessas obras, é importante ressaltar a construção de outro importante marco para a área, o Mercado de São José, primeiro mercado público do país, localizado na freguesia homônima. A construção do edifício em 1875 foi relevante à medida que representou as transformações decorrentes da modernidade e da busca por um ambiente mais salubre, ideias que já circulavam pela cidade. Naquele momento, o comércio de itens de primeira necessidade não seguia uma padronização nem regras de higiene e manuseio, fazendo com que houvesse uma preocupação em formalizar essa atividade. Diante disto, o poder público passou a buscar o ordenamento do comércio a partir da legislação, mas também a partir da criação de um espaço próprio para concentrar atividades comerciais de modo mais moderno e civilizado, sendo um exemplo desse local o Mercado de São José.

O mercado público foi um sintoma de transformação urbana em curso no século XIX, o exemplo de um ideal de organização e padronização de um comércio que anteriormente se encontrava pulverizado no comércio ambulante, representado nos negros forros e escravos, nas boceteiras, nas bancas de feiras e com os trabalhadores livres. Representa, também, a vitória de um projeto urbanístico de delimitação dos espaços de comércio, dependendo de sua natureza, para dentro ou para fora das linhas da cidade, rumo à periferia (Rocha, 2003, p. 38).

Desse modo, a construção do Mercado de São José mostrava a busca por transformar Recife em uma cidade mais moderna e que esboçasse sinais de progresso. O edifício foi construído em ferro, material símbolo da Revolução Industrial e inspirado no mercado público de Grenelle, em Paris. No entanto, a implantação do mercado na cidade foi relevante não apenas em termos arquitetônicos, mas também para consolidar a antiga área da Ribeira de São José como espaço símbolo do comércio popular.

Como mencionado, a área já era conhecida pela comercialização de gêneros alimentícios, peixes, frutas e verduras (Figura 8) e o mercado surge para concentrar e organizar esse comércio (Figura 9). A venda de gêneros de primeira necessidade atraía uma grande quantidade de compradores de todos os tipos e por isso a área acabou concentrando um notável movimento mercantil.

Figura 8 – Pátio da Penha (Mercado de verduras)



Fonte: Desenho de Luis Schlappriz e gravação de Franz Heinrich Carls, 1863-1865. Acervo da Coleção Brasileira Itaú. Disponível em: <<https://www.brasilianaiconografica.art.br/obras/18543/vista-do-pateo-da-penha-mercado-de-verduras>>.

Figura 9 – Mercado de São José (1905)



Fonte: Manoel Tondella, 1905. Acervo da Fundação Joaquim Nabuco. Disponível em: <<https://brasilianafotografica.bn.gov.br/brasiliana/handle/20.500.12156.1/6922>>.

Diante disto, muitos dos estabelecimentos e comerciantes localizados no entorno e nas proximidades do Mercado acabaram se aproveitando do fluxo e do tipo de consumidores que esse equipamento atraía. O Mercado de São José gradativamente foi se transformando em referencial de comércio na área, rebatendo na conformação do espaço urbano que o circundava.

Nesse sentido, a expansão da atividade mercantil, somada às intervenções urbanas implantadas durante o século XIX, acaba impactando de forma distinta os espaços centrais da cidade do Recife. No caso da Ilha de Santo Antônio, representada pelas freguesias de São José e Santo Antônio, percebe-se a partir dessas transformações, principalmente funcionais, uma potencialização do seu caráter central, que passa a acompanhar o caráter já observado na freguesia do Recife. O fato de existir na área uma série de usos, inclusive o religioso, juntamente com a construção de equipamentos essenciais para a população fazem com que a ilha de Santo Antônio assuma uma posição de destaque para a cidade.

Esse destaque pode ser observado a partir da Planta da cidade do Recife e seus arrabaldes, organizada pela Repartição de Obras Públicas em 1875 (Figura 10). Nela são contabilizados os equipamentos públicos, sendo sua concentração encontrada na Ilha de Santo Antônio, notadamente na parte norte da ilha. Dos 49 equipamentos identificados no mapa, 28 se localizavam na Ilha de Santo Antônio.

Figura 10 – Planta da cidade do Recife e seus arrabaldes, com destaque para os edifícios públicos (1875)



Fonte: Bibliothèque Nationale de France, 1875. Edições da autora. Disponível em: <gallica.bnf.fr>.

Segundo Reynaldo (2017), a Ilha de Santo Antônio teria sua atração ligada não apenas a disposição das atividades econômicas e religiosas, mas também à convergência de equipamentos relacionados à comunicação (as estações de trem de São José), à cultura (o Liceu, o teatro e a biblioteca pública) e ao aspecto político-administrativo (o Palácio do Governo, implantado no extremo norte da ilha). A existência desses equipamentos públicos em um único espaço, além das outras funções que a ilha concentrava, faz com que a área passe a adquirir naquele momento o papel de centro funcional.

No entanto, como já mencionado no Capítulo 1, as cidades passam por transformações ocasionadas pelo crescente aumento populacional e pela sua consequente expansão urbana, acontecimentos que geram novas estruturas espaciais. Para tais movimentos, muito contribuiu o desenvolvimento dos meios de transporte juntamente com a adoção cada vez maior de posturas higienistas modernistas. Importa ressaltar que esses processos são observados desde o século XIX, mas ganham proporções consideráveis a partir do século XX, o que significou a saída de muitos moradores das áreas centrais e ocasionou transformações físicas e funcionais na cidade.

No caso da cidade do Recife, sua ampliação em direção ao subúrbio, área que abrigava os antigos engenhos já parcelados em sítios e/ou lotes, estimulou a procura por meios que facilitassem a circulação entre o seu centro e seus arrabaldes. Daí a adoção de novas tecnologias

em termos de transporte advindas da Europa, instaladas nos antigos caminhos existentes na cidade.

O sistema de transporte, por sua vez, estimulou o surgimento de novas habitações próximas a esses caminhos. As habitações passaram a disputar lugar nas adjacências das estradas de ferro urbanas que estavam sendo implantadas, pensando-se também no investimento futuro através da especulação imobiliária. No entanto, percebe-se que não apenas as moradias se beneficiariam com as linhas de transporte, mas o comércio também seria afetado por esse sistema. Não sem razão foram os comerciantes e os empreendedores das terras, associados aos estrangeiros, os responsáveis por trazer grande parte das tecnologias relacionadas ao transporte para a cidade (Menezes, 2015).

Percebe-se, portanto, o interesse dos comerciantes na questão da mobilidade, uma vez que afetava diretamente o desenvolvimento do comércio. Os novos meios de transporte promoveram não apenas o deslocamento de pessoas para as áreas comerciais, mas também facilitavam a distribuição das mercadorias. Um testemunho disso pode ser encontrado em uma petição<sup>17</sup> (1874) dos comerciantes das ruas Barão de Victória e Cabugá contra a demolição da ponte da Boa Vista, responsável pelo fluxo de consumidores na área. O argumento utilizado é que, em outro momento, os comerciantes já haviam experimentado os males da ausência de fluxo.

É sabido que o commercio a retalho cujo é o dos abaixo assignados, só pode sustentar-se em localidades de muito tranzito: os males que a defficiencia deste causa, forão ainda a pouco experimentados. Bastou que cessasse por aquellas ruas o tranzito de vehiculos para que se fizesse sentir grande diminuição de tranzações e consequentemente diminuição dos lucros tão necessários ao commercio, para fazer face ao enorme despendio a que é obrigado em virtude dos pezados impostos que o oneram e avultados costeios dos estabelecimentos (Pernambuco, 1874, n.p.).

Evidencia-se, assim, que os comerciantes varejistas tinham consciência dos benefícios do transporte no aumento da clientela e da concretização de suas transações comerciais. Importa considerar ainda que os comerciantes se localizavam nas ruas Barão da Victória e Cabugá, vias que fazem parte de um dos eixos mais antigos da Ilha, uma vez que interliga as pontes da Boa Vista e Sete de Setembro, conectando as freguesias do Recife, Santo Antônio e Boa Vista. O eixo e o fluxo gerado por ele acabam propiciando a concentração de atividades como o comércio e o abrigo de linhas de transporte (Figura 11).

---

<sup>17</sup> Documento consultado no Arquivo Público Estadual Jordão Emerenciano.

Figura 11 – Recorte do Mapa de Recife (1906): linhas de bonde (verde) e estradas de ferro (vermelho) nos bairros de São José e Santo Antônio



Fonte: Sir Douglas Fox e Sócios e H. Michell Whitley, 1906. Edições da autora. Disponível em: <https://www.labtopope.com.br/cartografia-historica/>.

Ademais, é possível fazer outras constatações sobre a relação entre os transportes e a atividade comercial a partir da Figura 11 – que mostra as linhas de bonde e as estradas de ferro na cidade – e os comentários de Galvão (2006). Este afirma que São José seria a menos comercial em comparação com as freguesias do Recife, de Santo Antônio e da Boa Vista. No entanto, ele ressalta que era possível encontrar movimento mercantil em algumas de suas ruas como a rua Marcílio Dias (rua Direita), o largo do Mercado, o largo do Terço, a rua Marquês do Herval (rua da Concórdia), o largo das Cinco Pontas (rua Vidal de Negreiros) e a rua Oitenta e Nove (rua Imperial). Tendo em vista tal constatação e observando as informações representadas no mapa, percebe-se que, com exceção do largo do Terço e da rua Marcílio Dias, havia nas outras ruas mencionadas pelo autor a passagem de bonde.

Paralelamente a isso, ocorria notadamente por parte dos gestores do Recife uma preocupação com questões de higiene. Isso porque presenciavam-se epidemias, atribuídas à falta de saneamento e às condições das habitações e do traçado urbano da cidade. Com isso, tanto os espaços públicos quanto os privados passaram a ser alvo de intervenções, buscando melhorias quanto à salubridade.

Como observado no caso do Mercado de São José, há uma preocupação do poder público quanto às questões de higiene no espaço urbano. No entanto, essa preocupação não se restringiu aos espaços e equipamentos públicos. Segundo Saturnino de Brito (1917, *apud* Souza, 2002), o Ato de 4 de novembro de 1913 do governo do estado instituiu a isenção fiscal do imposto predial dos edifícios que fossem construídos ou reconstruídos em um determinado espaço de tempo seguindo planos higiênicos, o que favorecia as novas construções e não o aproveitamento de edifícios antigos. Esse incentivo revela a intensidade dos ideais higienistas e modernistas, que buscavam a melhoria das condições sanitárias e a adoção de habitações mais adequadas, medidas estas que simbolizariam a evolução e o progresso da cidade.

Essas ideias seriam presenciadas a partir de uma série de transformações ocorridas no núcleo central do Recife a partir do início do século XX para tentar adequá-lo aos novos ideais do urbanismo modernista. De acordo com Pontual (2003, p. 4), “de 1920 a 1940, a modernização do Recife permaneceu como sinônimo de destruição do tecido colonial, expressando influências e traduções do urbanismo modernista”.

Nos bairros de São José e Santo Antônio, as intervenções representativas desse período do ápice do urbanismo modernista são a abertura da Avenida Dez de Novembro (atual Avenida Guararapes) e da Avenida Dantas Barreto. O projeto da Avenida Guararapes, localizada no bairro de Santo Antônio, foi iniciado em 1938 e previa não apenas o alargamento da via, mas também a criação da volumetria que estaria presente em seu entorno, apresentando novas formas e escalas, diferentes das encontradas na área. A obra foi concluída na década de 1940 e, nesse mesmo período, foi presenciada outra grande intervenção: a abertura da Avenida Dantas Barreto, que cortava os bairros de São José e Santo Antônio. Essa obra de caráter viário rasgou o tecido histórico dos bairros, impactando em sua morfologia. Importa pontuar que a Avenida Nossa Senhora do Carmo também surgiu a partir da criação Avenida Dantas Barreto, como parte de uma rede de mobilidade que auxiliaria no percurso dos carros até a zona sul da cidade. A abertura dessas novas vias trouxe uma série de destruições – como ocorreu com as Igrejas do Paraíso e dos Martírios, o Pátio do Carmo e uma grande quantidade de edifícios – e também trouxe um contraste para o tecido urbano da área (Figura 12).

Figura 12 – Vista aérea dos bairros de São José e Santo Antônio após intervenções viárias



Fonte: Alcir Lacerda, década de 1970. Disponível em: <[mapio.net/pic/p-3190553/](http://mapio.net/pic/p-3190553/)>.

Como registrado, o desenvolvimento dos meios de transporte, juntamente com as posturas higienistas modernistas da época, foram responsáveis pelo início do processo de saída de muitos moradores das áreas centrais das cidades brasileiras no século XX, que passaram a escolher como local de moradia áreas fora do centro e distantes do local de trabalho (Bernardino; Lacerda, 2015). A facilidade em se deslocar para áreas da cidade onde poderiam ser construídas casas mais iluminadas e ventiladas do que as antigas casas térreas e sobrados geminados adensados no centro do Recife passou a conduzir cada vez mais pessoas para fora desse centro. Assim como anteriormente houve um simbolismo relacionado às tipologias de sobrado e casas térreas como representantes de determinados estratos sociais, com o tempo, morar em qualquer uma dessas tipologias no centro passou a ser vista como sinônimo de decadência para a população brasileira.

Para se ter uma ideia dessa transformação, dados analisados por Lubambo (1991) revelam que entre 1910 a 1923 a freguesia de Santo Antônio teve um acréscimo de 8,73% da sua população e a freguesia de São José, um crescimento de 44,34% de sua população nesse mesmo período. A título de comparação, considerando o aludido período, na freguesia do Poço da Panela, antigo engenho afastado da área central, o aumento populacional foi de 361,39%. Por mais que ainda se identifique crescimento populacional em Santo Antônio e São José, quando esses valores são comparados ao incremento de freguesias como a do Poço da Panela, percebe-se a diminuição da relevância de áreas localizadas no centro como espaço de moradia.

Vale ressaltar ainda que os habitantes que passam a considerar outras áreas da cidade são, em grande parte, pertencentes às camadas de maior renda. Esta camada se deslocaria para

a região oeste da cidade e, ao mesmo tempo, também iniciava a ocupação da região sul, antes utilizada como área para segunda residência, mas que passou a despontar como opção de moradia dessa classe com a construção da avenida localizada a beira mar na década de 1920 (Reynaldo, 2017). Sendo assim, muitos dos seus antigos espaços de moradia passaram a experimentar mudanças em suas conformações, como é o caso de edificações como os sobrados encontrados no núcleo central do Recife, que abrigavam distintos usos em um mesmo edifício.

Também para os escritórios e comércio, já se iniciavam as grandes transformações que iriam ser aplicadas em maior escala após a Primeira Guerra Mundial. Já nos primeiros anos do século, com a crescente separação entre os locais de residência e trabalho e com o aumento de concentração de população nas cidades maiores, os velhos sobrados comerciais de tipo português com residências e lojas, começaram a ser substituídos por prédios de alguns andares, com destinação exclusivamente comercial (Reis Filho, 1970, p. 60).

Desse modo, gradativamente o comércio e os serviços passam a ter mais espaço nas edificações que antes abrigavam mais de um uso na área central recifense. Santo Antônio e São José, além de perderem seu peso residencial em razão da expansão urbana passaram a presenciar a repercussão da separação entre locais de residência e de trabalho, fazendo com que houvesse uma especialização funcional cada vez maior. É possível entender melhor o que esses bairros passam a representar a partir do *Guia prático, histórico e sentimental da cidade do Recife*, onde Freyre (1968) descreve o caráter desses espaços em 1934.

As ruas principais do bairro de Sto. Antonio - as ruas do commercio elegante, das modistas, das perfumarias, das confeitarias, das joalherias, as ruas cívicas - do Palácio do Governo, do Palacio da Justiça, do Theatro Santa Isabel - são predominantemente européas, porem sem a gravidade masculina das do Recife; com uma graça feminina. Cheiros também femininos [...]. Já para os lados de S. José o Recife como que se orientaliza; a vida que as ruas refletem é a da pequena burguesia, mais sociavel que a grande; gente que de noite vem conversar, sentada em cadeiras de vime e espreguiçadeiras de lona, à calçada, à porta da casa [...] É o bairro do commercio mais barato. Das lojas e armarinhos com nomes sentimentaes [...] de ruas que cheiram a comida e a café se torrando; a temperos; a coentro; a incenso que vem de dentro de igrejas que dão para a rua (FREYRE, 1968, p. 155).

A partir desse relato, é possível identificar em Santo Antônio a presença de um comércio mais elegante e a presença de equipamentos de interesse público. Já São José é descrito como o local da pequena burguesia, sendo também o bairro do comércio mais barato. Desse modo, mesmo que o comércio seja citado em ambos os bairros, percebe-se que ele se comporta de maneira distinta já que em Santo Antônio apresenta feições mais refinadas, enquanto em São José possui traços mais populares.

A partir da segunda metade do século XX, outro fator passa a contribuir para o processo de saída da população das áreas centrais. Observa-se no Brasil a difusão da ideologia da casa própria, respaldada principalmente pela Lei do Inquilinato de 1942 e pela criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964. A Lei do Inquilinato causou uma situação desfavorável

para o investimento em aluguel de moradias, enquanto o BNH foi responsável por facilitar o financiamento habitacional para a classe média, o que levou ao aumento da procura por unidades novas para venda, geralmente afastadas da área central das cidades. O centro seria poupado das novas construções financiadas pelo BNH por ser regida por legislações preservacionistas. No Recife, essa proteção se iniciou a partir do final da década de 1970, com a implementação de normativa específica para as zonas de valor notável na cidade.

Sendo assim, as áreas residenciais periféricas do Recife foram afetadas pelo BNH uma vez que presenciaram a substituição de sua estrutura horizontal por estrutura cada vez mais verticalizada, o que ocasionou não apenas maior densidade construtiva, mas também populacional (Lacerda; Anjos, 2014). Esse fato provocou um processo de descentralização das atividades “nobres”, principalmente as do setor terciário, concentradas nas áreas centrais. Estas passaram a acompanhar as demandas dos novos núcleos localizados na periferia. Assim, as transformações no século XX não se restringiram à questão residencial. Foram acompanhadas por transformações na distribuição espacial das atividades comerciais.

Soma-se a isso a criação de novas estruturas de comércio como os centros comerciais e os *Shoppings Centers*. No Recife, o primeiro exemplar de *shopping* surge na década de 1980 e, a partir daí, observa-se uma maior intensidade de afastamento das lojas de caráter mais “nobre” localizadas até então na área central. O bairro de Santo Antônio seria muito afetado uma vez que, como visto anteriormente, era uma área que abrigava o comércio de luxo e os serviços mais nobres. O deslocamento dessas atividades para esses novos equipamentos tornou-se um processo “natural”. Afinal os *shoppings* se transformaram em redutos de atração das camadas de média e alta renda, público alvo do comércio até então praticado em Santo Antônio. Esse fato provoca transformações no centro da cidade, que já havia sido afetado pela perda da população e agora observava grande parte do terciário nobre se encaminhar para bairros mais afastados, fazendo com que a área presenciasse um processo de degradação.

A partir de 1990, no entanto, o Bairro do Recife, apesar de também estar localizado na área central, passou a despertar o interesse do poder público e presenciar intervenções, orientadas pelo Plano de Revitalização do Bairro do Recife, um plano importante para a recuperação da infraestrutura e do conjunto edificado. Embora o plano tenha contribuído para o processo de gentrificação no bairro, abriu caminho para a implantação do Projeto Porto Digital (2000) e do Porto Novo (2012). Suas intervenções contribuíram para uma dinâmica diferente no bairro, principalmente em termos funcionais, e em seu processo de valorização. As atividades específicas do Porto Digital, relacionadas à Tecnologia da Informação e

Comunicação (TIC) e Economia Criativa (EC), além das atividades turísticas, passaram a ser as principais funções observadas no bairro.

Os bairros de São José e Santo Antônio, por outro lado, não adquirem a visibilidade do Bairro do Recife ao fim do século passado. Isso contribuiu para que ambos os bairros acabassem abrindo espaço para atividades de comércio e serviço de caráter mais popular, já que as atividades terciárias de maior prestígio se deslocaram, contribuindo para a criação de novas centralidades. O comércio, que no século XIX presenciou transformações para deixar o núcleo central da cidade moderno e higienizado, volta no final do século XX a ter um caráter desorganizado, com a presença de bancas, quiosques e vendedores ambulantes ocupando os espaços públicos.

No entanto, é esse caráter que acaba atraindo cada vez mais comerciantes de outros países para a área. O surgimento de correntes migratórias chinesas em Pernambuco já havia se iniciado anteriormente durante o século XX, no entanto é na década de 1990 que há o fortalecimento e consolidação das redes transnacionais de comércio chinês, que permanecem até os dias atuais (Silva, 2016). A China passou a ser conhecida pela alta produção de artigos voltados para o mercado popular, o que justifica sua presença em áreas centrais, com grande movimentação de consumidores. No Recife, observa-se essa concentração principalmente nos bairros de São José e Santo Antônio.

Soma-se a isso algumas mudanças econômicas observadas no Brasil desde a década de 1990. A implantação do Plano Real conseguiu controlar a hiperinflação, o que em um primeiro momento transformou os hábitos de consumo até então observados no país. No entanto, somente no início da década de 2000, é que de fato mudanças no consumo se concretizam em uma situação macroeconômica melhor do que nas décadas passadas. Nesse contexto, a criação de políticas sociais e o aumento significativo do salário mínimo estimularam o crescimento da renda das famílias e elevaram o poder de consumo dos segmentos populares. Reflexo disso foi observado na Região Nordeste, que presenciou, entre 2005 e 2012, um crescimento das vendas do setor varejista que ultrapassou a média nacional (Araújo, 2014). Áreas como São José e Santo Antônio seriam favorecidas pelo tipo de comércio que abrigavam, voltado para as camadas populares. O aumento das vendas de varejo desse tipo passou a influenciar no processo de valorização dos bairros para tais fins específicos.

Desse modo, é no final do século XX e, principalmente, no século XXI que esses dois bairros consolidaram o uso comercial e de serviços. Santo Antônio assistia há algum tempo o declínio do uso habitacional e também presenciava a substituição dos usos mais “nobres”. São José ainda conservava, em fins do século XX, o uso habitacional – uma vez que seria voltado

para outra camada – e também o uso comercial (artigos populares), este último localizado principalmente nas proximidades do Mercado de São José. Esses dois bairros vizinhos passaram a compartilhar áreas com as mesmas funções, com ênfase do comércio popular e especializado em algumas de suas ruas.

A partir dessa série de transformações no espaço urbano, percebe-se nos bairros adjacentes da Ilha de Santo Antônio a consolidação de um espaço cada vez mais propício para o abrigo de atividades comerciais e de serviços. Desse modo, com o passar dos anos os bairros passaram a adquirir status de centro histórico, ao mesmo tempo que se consolidaram como centro comercial popular e tradicional recifense.

### **3.3 Considerações sobre o capítulo**

São José e Santo Antônio são importantes bairros que fizeram parte do processo de formação da cidade do Recife. Sob a denominação de Ilha de Antônio Vaz, essas áreas começaram a ser ocupadas de modo a apoiar o desenvolvimento do povoado do Recife, que crescia em função de seu porto e das atividades mercantis. Sendo assim, é observada a relevância desses agentes ligados à atividade – desde mascates a grandes comerciantes – na construção do espaço urbano.

Apesar de, a princípio, servir como local de moradia, a partir do século XVIII a já denominada Ilha de Santo Antônio passa a abrigar alguns comércios para dar apoio ao núcleo habitacional em formação. Os espaços de comércio mais relevantes naquele momento seriam as lojinhas da ponte, o mercado da Praça da Polé e a Ribeira do Peixe. Esta última seria posteriormente o local de implantação do atual Mercado de São José (1875), importante referencial de comércio popular na área. Ressalta-se que sua construção foi em um momento de potencialização do caráter central da Ilha de Santo Antônio, que possuía uma grande diversidade de funções, o que colocou esse equipamento ainda mais em evidência.

A saída da população no século XX, ocasionada por transformações e pelo surgimento de novas estruturações na cidade faz com que, gradativamente, os estabelecimentos comerciais e de serviços passem a ter mais espaço em São José e Santo Antônio. No entanto, na segunda metade do século XX, o comércio mais “nobre” observado até então em Santo Antônio passa a se encaminhar para outras áreas, fazendo com que, em ambos os bairros, as atividades com caráter mais popular ganhassem espaço. Diante disso, é no final do século XX e início do século XXI que, de fato, se consolida esse tipo de comércio na área, impulsionado por políticas macroeconômicas que aumentaram o poder de consumo dos segmentos mais populares e pelo

surgimento de comerciantes de outros países, cujos artigos também são voltados para esses segmentos.

Tudo isso auxilia no entendimento da conformação espacial dos bairros e, principalmente, no caráter que cada um deles passa a ter. Esse caráter é formado pelo tipo de população que abrigaram e, conseqüentemente, pelo padrão de ocupação observado no espaço, questões que também serão refletidas no tipo de comércio praticado. Desse modo, a seguir serão observadas as características atuais dessas áreas, de modo a aprofundar o estudo sobre o seu mercado imobiliário.

## 4 CARACTERIZAÇÃO GERAL DO SUBMERCADO IMOBILIÁRIO SÃO JOSÉ

Diante do que foi exposto até o momento, entende-se que, por mais que haja um estudo minucioso sobre o espaço urbano, não se pode desvendar muitas das questões sobre o mercado imobiliário comercial em centros históricos sem o aprofundamento da análise. Esse aprofundamento deve ser realizado através da delimitação e contextualização de uma área de estudo, assim como por meio da identificação dos agentes condutores do processo de produção desse espaço e de sua dinâmica imobiliária.

Sendo assim, o presente capítulo está dividido em quatro partes. A primeira parte, denominada *Submercado São José: uma delimitação metodológica*, trata do caminho utilizado para se chegar até a delimitação de um recorte de estudo que melhor pudesse proporcionar uma análise mais precisa sobre o mercado imobiliário comercial no Centro Histórico do Recife. A segunda, intitulada *Estrutura física*, aborda as principais características do recorte de estudo através de levantamentos realizados pela DPPC nessa área entre os anos de 2017 e 2018. Na terceira, nomeada *Estrutura locacional*, o recorte é contextualizado dentro de uma escala mais ampla e de uma mais restrita principalmente por meio de levantamentos da DPPC, além de dados do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, do Grande Recife Consórcio de Transporte, do Cadastro Mercantil e através da contribuição de outros autores. Já na última parte, denominada *Características do mercado e dos agentes imobiliários*, os principais agentes que participam desse submercado são revelados.

### 4.1 Submercado São José: uma delimitação metodológica

Até o presente momento, muito se falou sobre os bairros de São José e Santo Antônio, com o intuito de destacar suas transformações ao longo dos anos, tanto no que refere às transformações físicas, quanto econômicas, sociais e culturais. Os perímetros dos bairros de São José e Santo Antônio foram até então utilizados, uma vez que as suas respectivas delimitações são as mais empregadas pela literatura e pelas principais fontes de pesquisa sobre a história desse espaço. No entanto, é importante ter em mente que o bairro é uma unidade político-administrativa definida com o intuito de auxiliar na gestão/administração da cidade, sendo, portanto, utilizada como uma demarcação para a atuação do poder público.

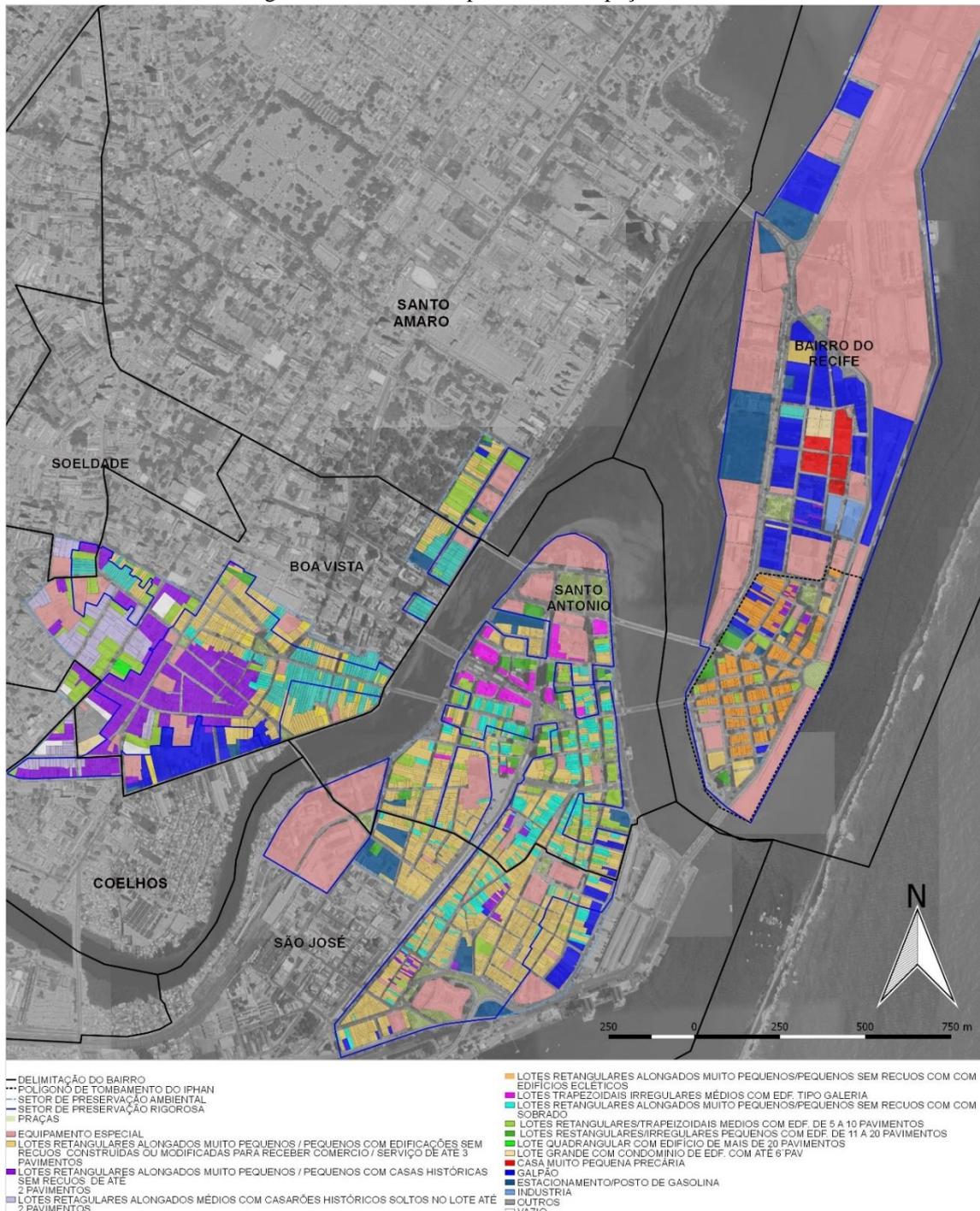
Tendo isso em vista, identifica-se que o bairro muitas vezes pode não ser a escala geográfica apropriada para analisar as respostas do mercado imobiliário às intervenções e mudanças ocorridas no espaço (Bates, 2016). Desse modo, lidar com a delimitação dos bairros

passa a ser um caminho muito limitado para entender processos que ocorrem no espaço urbano, como por exemplo a atuação do mercado imobiliário. Essa atuação não se circunscreve exclusivamente na linha invisível traçada pela administração local.

Por essa razão, para aprofundar o estudo foi identificada a necessidade de um novo recorte que possibilitasse uma análise mais precisa do mercado imobiliário. O submercado, neste caso, será a escala de análise utilizada no presente estudo. O submercado pode ser entendido como uma divisão ou uma parte do mercado. Abramo (2007, p. 33) destaca o critério utilizado na literatura de economia da “substitutibilidade” dos bens fundiários e imobiliários como principal ferramenta para definir os submercados nas cidades. Os imóveis que podem ser considerados substitutos próximos para os consumidores, ou seja a demanda, podem conformar um mesmo submercado. Tal unidade de análise será utilizada, uma vez que, a partir dela, pode-se considerar a avaliação e percepção dos espaços pela demanda, que se posiciona quanto a aspectos como tamanho, qualidade do imóvel, localização e caráter da área, por exemplo. Dessa forma, mesmo que as unidades possuam atributos diferentes, a opinião dos consumidores sobre essa “substitutibilidade” é o que vai prevalecer na distinção dos submercados.

Diante disso, a delimitação escolhida para a presente análise é a mesma utilizada por Lacerda e Abramo (2020) em seu estudo sobre o mercado de aluguel de imóveis comerciais e de serviços no Centro Histórico do Recife. Em uma primeira aproximação, foram identificados quatro submercados, que correspondiam a cada um dos bairros que formavam o CHR (Bairro do Recife, Boa Vista, Santo Antônio e São José). No entanto, foi necessário realizar um estudo mais aprofundado desse centro para ter uma delimitação mais precisa. Assim, primeiramente foram identificadas e agrupadas as áreas que abrigavam um conjunto de semelhanças no que se refere às suas características morfotipológicas e de estrutura fundiária (Figura 13). Isso porque, para que haja o critério da “substitutibilidade” mencionada por Abramo (2007), é importante que os bens imobiliários de um submercado guardem certa semelhança quanto aos seus atributos físicos. Desse modo, no CHR foi possível identificar 17 padrões de ocupação, que correspondem às distintas formas de intervenção no espaço desde sua formação até os dias atuais.

Figura 13 – Síntese dos padrões de ocupação do CHR

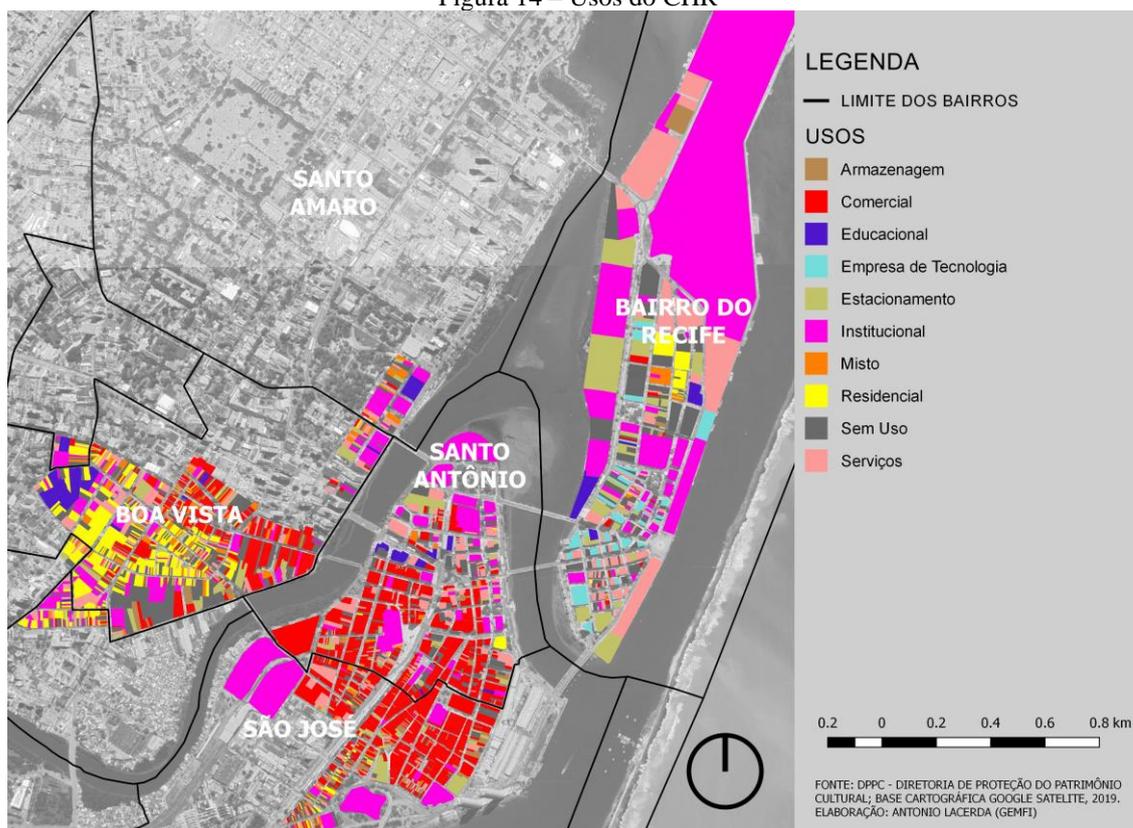


Fonte: Prefeitura do Recife - Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC), 2017 e 2018. Elaboração: Gemfi.

Não somente os atributos físicos foram analisados, mas também as funções que predominavam nessas áreas. A questão dos usos das edificações torna-se essencial para a delimitação de um submercado, uma vez que, a partir do momento que a demanda procura bens que sejam substituíveis, é natural que tais imóveis sejam considerados primordialmente de acordo com sua função. Afinal, a finalidade do imóvel é uma das primeiras coisas que são decididas quando um indivíduo se interessa em efetuar uma transação. Quando o foco da

demanda é um imóvel habitacional, infere-se que o consumidor procura espaços compatíveis com esse uso, que apresentem segurança, acessibilidade, habitabilidade, e que proporcionem qualidade de vida para seus moradores. Quando o foco da demanda é um imóvel comercial ou de serviços, há a busca por unidades que atendam esse uso, que tenham visibilidade e, principalmente, que se localizem em áreas que tenham prospecção para a atividade ser desenvolvida gerando retorno financeiro. A demanda de comerciantes tende a querer se favorecer das condições já encontradas na área no que se refere à infraestrutura para a atividade, bem como à dinâmica comercial geradora de fluxo de clientes. Por essa razão, procura espaços que já possuam um poder de atração e fluxo obtido através da instalação de outras lojas nas adjacências, criando uma atmosfera propícia para a atividade. Assim, também foi essencial observar os usos dos imóveis presentes no CHR, bem como sua disposição nesse espaço (Figura 14).

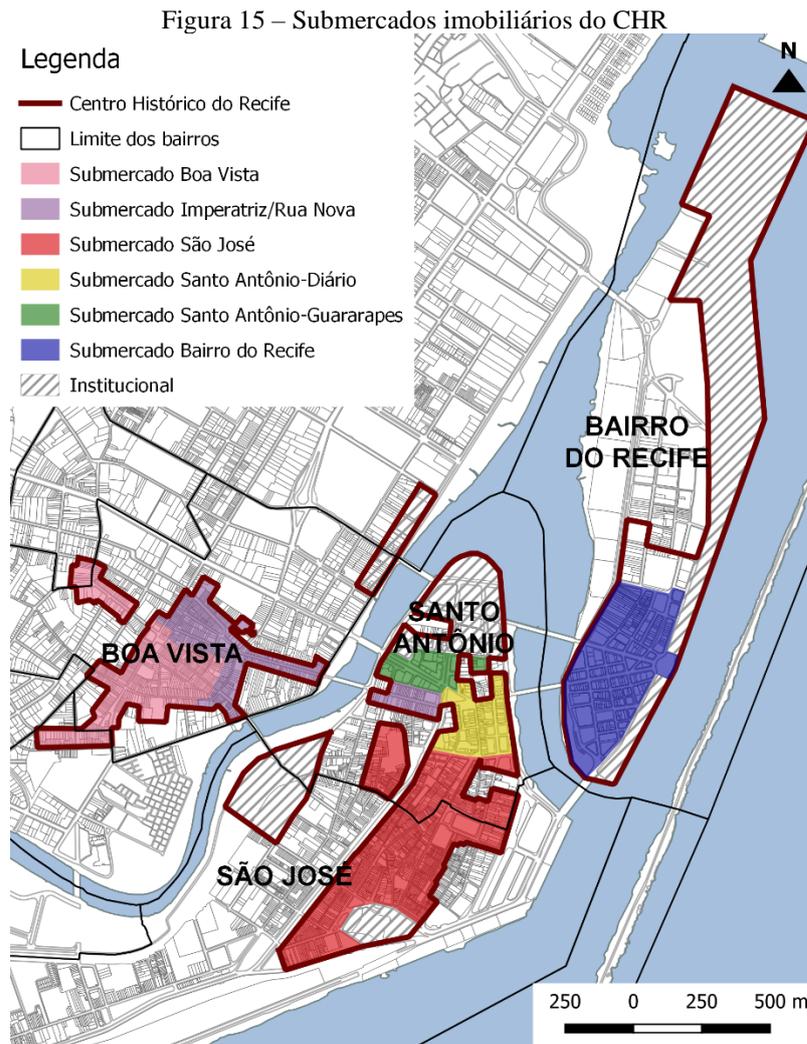
Figura 14 – Usos do CHR



Fonte: Prefeitura do Recife - Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC), 2017 e 2018. Elaboração: Antonio Lacerda (Gemfi).

Importa destacar novamente que o Gemfi/UFPE considerou como centro histórico apenas as áreas inseridas nos Setores de Preservação Rigorosa (SPR) das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH). Desse modo, a revelação de que cada padrão de ocupação do CHR correspondia a uma funcionalidade predominante evidenciou uma

nova delimitação dos submercados. Segundo Lacerda e Abramo (2020), na verdade o CHR é formado por seis submercados imobiliários nomeados da seguinte forma: Bairro do Recife, Boa Vista, Imperatriz-Rua Nova, Santo Antônio-Guararapes, Santo Antônio-Diário e São José (Figura 15). Importa mencionar que as áreas predominantemente institucionais foram excluídas da análise para delimitação dos submercados.

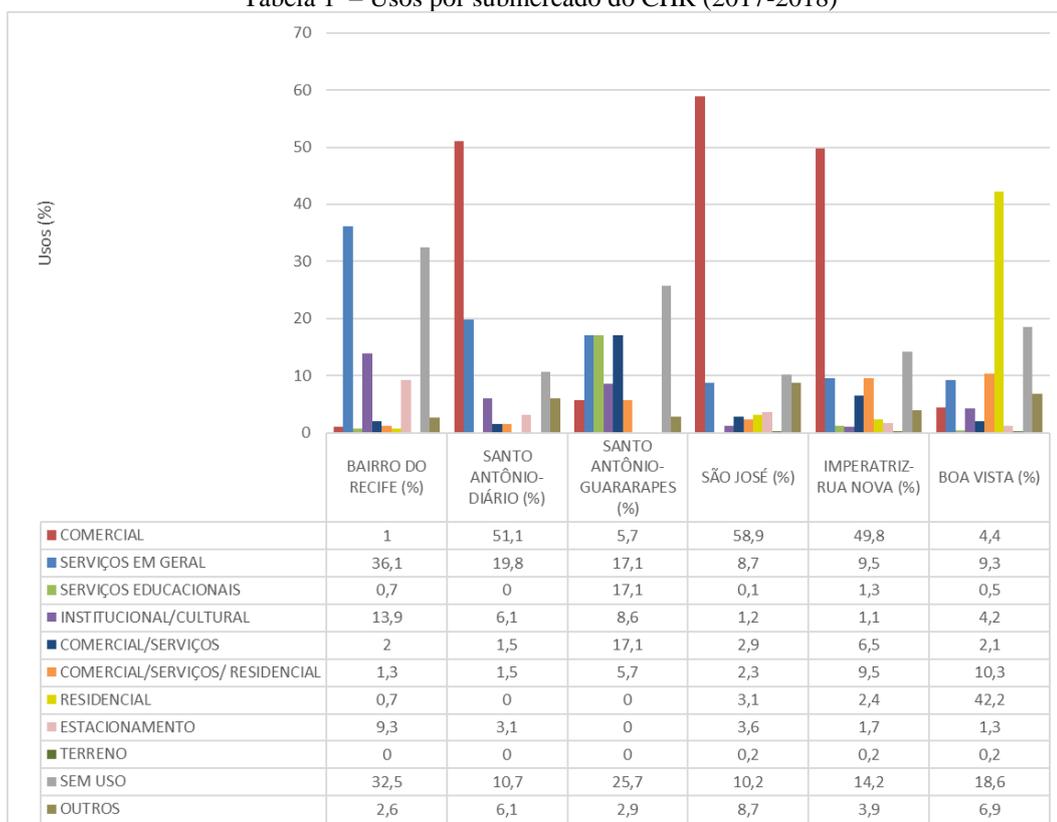


Fonte: Lacerda e Abramo (2020). Elaboração própria.

Desse modo, os submercados passam a ser definidos não pelas fronteiras legais dos bairros, mas sim por um aprofundamento das características físicas e funcionais, que levam a criação de espaços dotados de uma atmosfera própria e muito característica. Não sem razão, cada cidade possui um amplo espectro de submercados imobiliários únicos em suas singularidades, uma vez que eles são resultado de uma formação socioeconômica histórica e espacialmente determinada (Lacerda; Tourinho, 2022). Essas singularidades criam dinâmicas urbanas em cada uma dessas áreas que podem ser capazes de atrair grupos mais específicos de demanda.

Para entender o que cada um desses submercados representa, resolveu-se mostrar de modo mais detalhado a porcentagem de usos de cada um dos submercados identificados (Tabela 1). Esses novos dados vão além dos indícios encontrados na pesquisa de 2014, mencionados anteriormente, que revelaram a primazia do uso comercial/serviços nesse centro histórico. Observando-se mais atentamente, há áreas onde o comércio domina, outras onde os serviços possuem mais destaque e há ainda a presença de outros usos e áreas onde uma parte considerável se encontra sem uso.

Tabela 1 – Usos por submercado do CHR (2017-2018)



Fonte: Prefeitura do Recife - Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, 2017 e 2018. Elaboração própria.

Sendo assim, a partir da análise das principais características de cada um desses submercados, pode-se perceber que no Bairro do Recife predominam lotes retangulares alongados pequenos e muito pequenos sem recuo, que comportam edifícios ecléticos. O uso exclusivo de serviços é o que se destaca nesse submercado (36,1%) uma vez que, como mencionado anteriormente, desde a implantação do Porto Digital, essa área passou a abrigar empresas de TIC e Economia Criativa, além de abrigar serviços de apoio a essas empresas. Importa destacar ainda que os edifícios sem uso também ganham notoriedade nessa área (32,5%).

Na Boa Vista prevalecem os lotes retangulares alongados muito pequenos e pequenos com casas históricas de até dois pavimentos e sem recuo, padrão este que auxilia no entendimento do principal uso observado na área: o residencial (42,2%). Já na Imperatriz-Rua Nova, que abrange partes do bairro da Boa Vista e parte do bairro de Santo Antônio, há a predominância de lotes retangulares alongados muito pequenos e pequenos com sobrados e sem recuo, tipologia esta que abriga principalmente atividades comerciais (49,8%).

Em Santo Antônio-Diário, parcela localizada a leste do bairro de Santo Antônio, há a presença majoritária de lotes retangulares alongados muito pequenos e pequenos sem recuo e com sobrados, mais da metade deles (51,1%) abrigando exclusivamente atividades comerciais. Em Santo Antônio-Guararapes há uma mudança considerável do padrão de ocupação observado até então, já que há a predominância de lotes trapezoidais irregulares médios com edifícios do tipo galeria, predomínio este justificado por ser uma área que passou por intervenções urbanísticas modernas consideráveis. Muitos desses edifícios, que apresentam de seis a doze pavimentos, atualmente estão sem uso (25,7%), mas também há uma concentração do uso de serviços (34,2%). Não apenas serviços em geral (17,1%) como também os serviços educacionais (17,1%). Estes últimos, a partir da segunda metade dos anos 2000, foram estimulados por políticas macroeconômicas direcionadas ao ensino superior. Investidores privados acharam nessa área, central e com tipologia propícia, um espaço para se estabelecer.

Já São José, parcela que se localiza entre o bairro de São José e a parte sul do bairro de Santo Antônio, apresenta a predominância de lotes retangulares alongados muito pequenos e pequenos com edificações sem recuo construídas ou modificadas para receber comércio. Não sem razão, dentre os submercados do CHR, é o que possui o maior percentual de imóveis exclusivamente comerciais (58,9%). Somando-se os imóveis comerciais aos de serviço, esse submercado chega a possuir 70,6% das suas edificações voltadas exclusivamente para atividades terciárias. Ademais, a maior parte dos imóveis possuem menos de quatro pavimentos e muitos não chegam a 250 m<sup>2</sup>, criando um ambiente favorável principalmente para o abrigo de estabelecimentos menores.

Diante dessa delimitação, o submercado São José foi o escolhido para o aprofundamento do presente estudo justamente pela sua intensa dinâmica comercial. Essa dinâmica começa a ser desenvolvida a partir das mudanças no espaço urbano que ocorreram principalmente no século XX e que fizeram com que essa área fosse menos demandada para o uso de moradia e cada vez mais requisitada para abrigar atividades terciárias, conforme observado no Capítulo 3.

É importante ainda mencionar que, ao mesmo tempo que é o submercado imobiliário que possui o maior percentual de imóveis exclusivamente comerciais (58,9%) quando comparado aos outros do CHR, também é aquele que possui o menor percentual de imóveis sem uso (10,2%). Desse modo, as funções observadas nesse submercado auxiliam no entendimento da vivacidade dessa área para as atividades comerciais (comércio e serviços), atmosfera esta que estimula cada vez mais seu desenvolvimento como polo de comércio popular muito frequentado da cidade de Recife.

Soma-se a essa predominância do comércio formal na área, a presença de importantes atores que também são responsáveis por fomentar a atual dinâmica da área: os comerciantes de rua. Por essas razões, o termo *vucu-vucu* é muito utilizado pela população para descrever esse espaço de ruas estreitas e becos, disputado há algum tempo por comerciantes estabelecidos em lojas, comerciantes de rua e transeuntes à procura de produtos e serviços. Essa dinâmica do *vucu-vucu* é o que diferencia essa de outras áreas do CHR, sendo um fenômeno social que, pela sua história na área, carrega significados que o fazem ser designado também como lugar de memória para a população (Felix Neto, 2022).

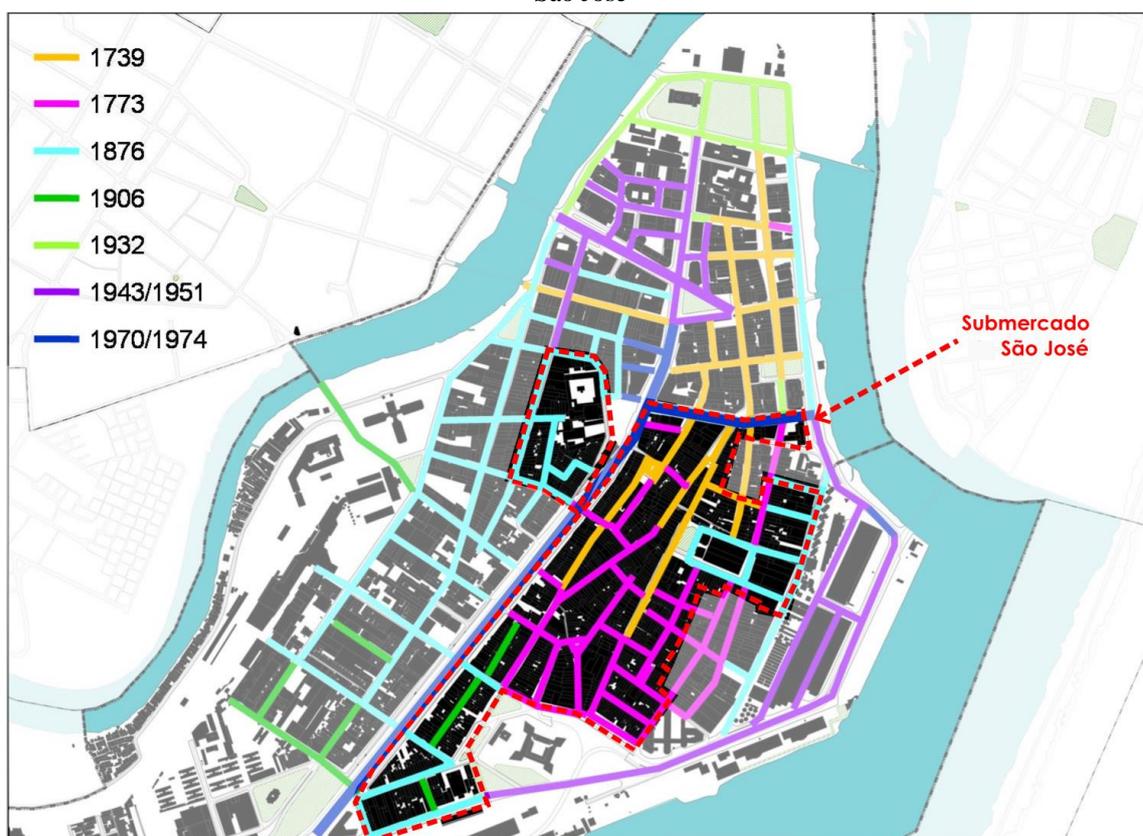
Desse modo, para além das características morfotipológicas e funcionais já explicitadas aqui, cabe aprofundar ainda outros pontos sobre o submercado São José para se ter um conhecimento mais próximo da dinâmica urbana desse recorte, tão distinta das outras áreas do CHR. A seguir esse submercado será melhor caracterizado seguindo três vertentes de análise: estrutura física, estrutura locacional e mercado e agentes imobiliários.

## **4.2 Estrutura física**

De forma a analisar a estrutura física do recorte que corresponde ao submercado São José, o primeiro ponto a se observar é a questão do tecido urbano da área. Importa mencionar que se distingue do encontrado nas demais áreas do CHR por não ter sido objeto de transformações significativas no interior do seu perímetro. Como mencionado no capítulo anterior, diversas intervenções de caráter modernista atingiram o centro da cidade do Recife no século XX. Essas intervenções nos bairros de São José e Santo Antônio estão representadas pela abertura das avenidas Guararapes, Dantas Barreto e Nossa Senhora do Carmo. A construção dessas vias foi feita com o intuito de modernizar a área e também servir como parte de uma rede de mobilidade para o grande número de veículos que passaram a surgir. No entanto, provocou a destruição de muitas edificações e de parte da malha viária original dos bairros.

O submercado São José corresponde a uma área delimitada por essas intervenções. A avenida Dantas Barreto e a avenida Nossa Senhora do Carmo são exemplos desses novos modais que, atualmente, acabam servindo como elemento de separação e até mesmo obstáculo. Isso ocorre pela falta de compatibilidade com as vias existentes ao seu redor e também por essas novas vias se transformarem em corredores de transporte público com intensa circulação, como visto anteriormente, o que acaba quebrando a ideia de continuidade observada por quem transita pela área. Dessa forma, as novas vias se localizam nos limites do recorte de estudo, enquanto em seu interior há um remanescente do tecido urbano mais antigo que, mesmo após as reformas urbanas que rasgaram a malha viária de São José e Santo Antônio, ainda conseguiu manter muito de suas características originais. A partir de estudo feito pela DPPC (2020) com base nos registros dos traçados identificados em cartografias de 1739 a 1974 é possível ter uma ideia da época de surgimento das vias que conformam os bairros. No submercado São José, principalmente no seu núcleo central, percebe-se que a maior parte das vias já estão presentes desde o século XVIII (Figura 16).

Figura 16 – Datas da malha viária dos bairros de São José e Santo Antônio, com destaque para o submercado São José



Fonte: DPPC (2020). Edições da autora.

Por ser uma área que abriga boa parte do traçado mais antigo dos bairros de São José e Santo Antônio, muitas de suas vias possuem formas mais orgânicas e larguras menores em relação a outras áreas desses bairros. De acordo com a classificação das vias pela DPPC (2020)<sup>18</sup>, identifica-se na área de estudo a predominância de vias estreitas e estreitíssimas, ou seja, boa parte de suas vias não chegam a seis metros de largura (Figura 17). Esses aspectos fazem com que a área se diferencie do tecido urbano mais moderno, cujo traçado priorizava vias mais retilíneas e de maiores dimensões para comportar meios de locomoção.

Figura 17 – Classificação das vias segundo suas larguras em São José e Santo Antônio, com destaque para o submercado São José



Fonte: DPPC (2020). Edições da autora.

Além disso, outros elementos que representam essa malha urbana mais antiga e de menores dimensões são as travessas e os becos. Os becos são caracterizados como vias

<sup>18</sup> A DPPC (2020) utiliza as seguintes classificações quanto a largura das vias, considerando apenas suas calhas:

- Estreitíssima: até 4,5 metros;
- Estreita: de 4,5 a 6 metros;
- Média: de 6 a 9 metros;
- Larga: acima de 9 metros.

transversais que fazem a ligação entre as vias principais. Além de ser uma importante herança espacial, os becos também aparecem como uma herança social e cultural, já que eram espaços ocupados por habitações precárias e por pessoas marginalizadas da sociedade (Vasconcelos; Maciel, 2016). Como o bairro de São José apresenta um passado ligado a uma população mais pobre, o traçado urbano também acaba representando muito da população que ali residia. Desse modo, essas vias têm destaque no recorte de estudo, servindo como passagem e atalho para os transeuntes e para estabelecimento de muitos comerciantes informais. De acordo com Cruz (2022), são nove os becos e travessas identificados no submercado São José e cinco deles se destacam pelo seu comércio informal ativo, são eles: Beco do Veado Branco, Beco do Sirigado, Beco do Marroquim, Travessa Arsenal do Guerra e Travessa do Mercado.

As ruas e becos muitas vezes são interrompidos por espaços mais amplos como os pátios, que também podem ser encontrados na área. Os pátios surgem nessa malha para acompanhar as igrejas, formando um conjunto arquitetônico único que faz com que a edificação religiosa ocupe um lugar de destaque diante dos outros edifícios. Desse modo, os pátios se abrem para as edificações religiosas, formando um desenho que contrasta com as ruas estreitas e tortuosas do recorte, sendo por essa razão elementos que se destacam na paisagem.

Figura 18 – Beco do Sirigado



Fonte: Acervo pessoal, 2023.

Figura 19 – Pátio da Igreja do Livramento



Fonte: Acervo pessoal, 2018.

De acordo com dados da DPPC (2017-2018), o submercado São José possui um total de 1429 edificações, sendo 989 localizadas no bairro de São José e 440 localizadas no bairro de Santo Antônio. As edificações inseridas nesse recorte, como revelado, estão dispostas de forma geral em lotes retangulares alongados muito pequenos e pequenos. Essa configuração representa muito da morfologia mais antiga, pensada em uma época onde esses lotes comportavam bem o estilo de vida presente naquela área. No entanto, mesmo se tratando de uma área histórica, não se pode dizer que suas edificações também mantêm suas características originais, como o que ocorre com o seu tecido urbano. Através das mudanças ocorridas ao longo

dos anos é possível perceber que a arquitetura consegue se adaptar melhor às modificações que ocorrem no plano econômico-social do que o lote, já que, para modificar o lote, é necessário modificar também o traçado urbano como um todo (Reis Filho, 1970).

Por essa razão, é possível observar modificações nas edificações da área, que acompanham suas modificações econômicas e sociais. A partir da análise do estado de preservação<sup>19</sup> das edificações levantado pela DPPC (2017-2018), é possível identificar que no recorte de estudo mais da metade dos imóveis (57,5%) foram substituídos, ou seja, não são mais os mesmos (Figura 20). Além disso, cerca de 14% dos imóveis foram descaracterizados, o que significa que passaram por modificações que, em alguns casos, são tão expressivas que não é possível identificar o estilo ou tipo da edificação original. Somando-se esses percentuais é possível perceber que 71,5% do estoque edificado passou por elevado grau de alterações ou substituições.

---

<sup>19</sup> Para classificar os imóveis de acordo com o estado de preservação, a DPPC (2020) utiliza as seguintes categorias:

- 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.



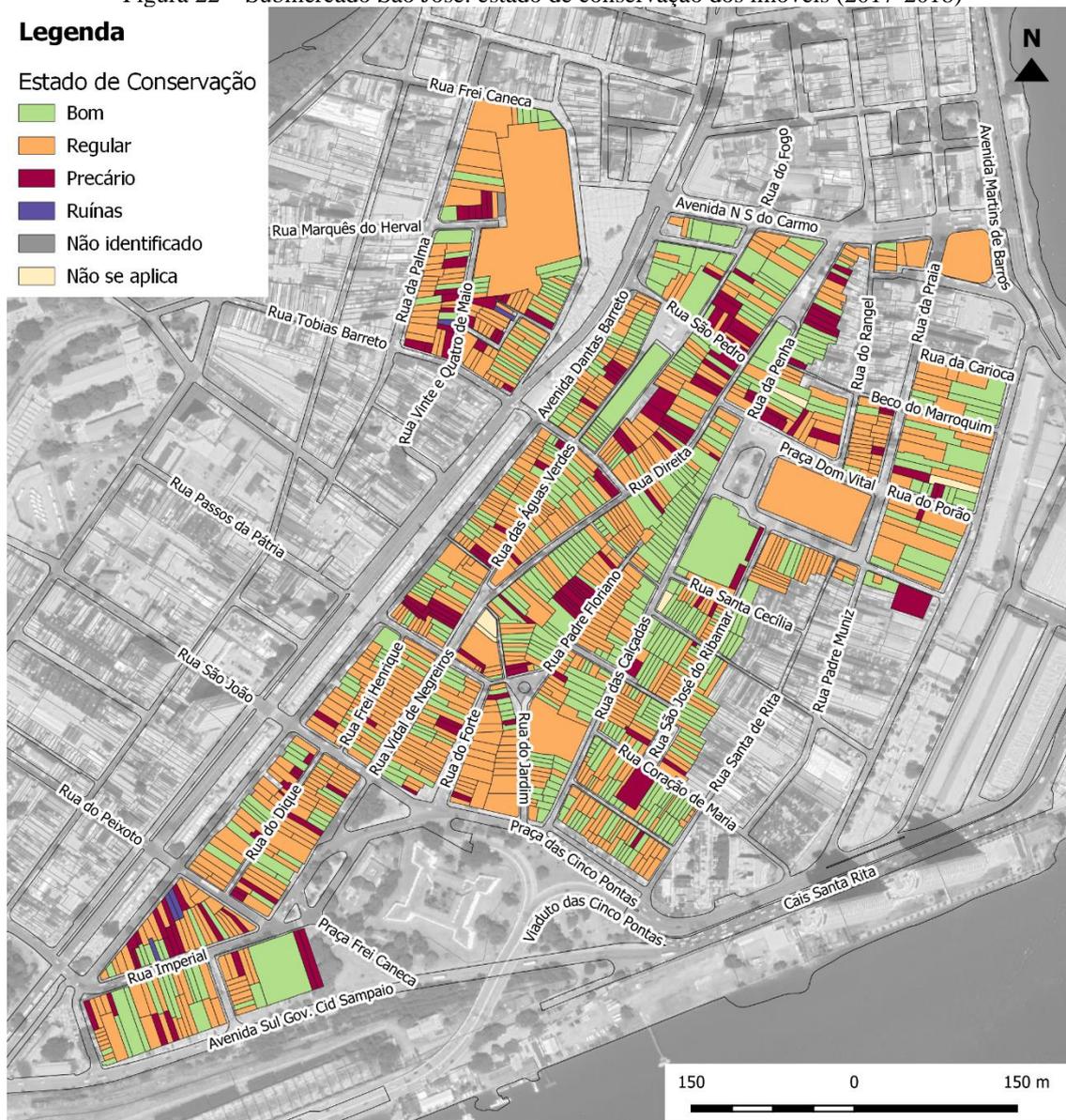
Importa observar que Menezes (2022) traz a associação entre o estado de preservação do submercado São José e o principal uso praticado na área: a atividade comercial. Afinal, edificações voltadas para essa função necessitam de visibilidade e acessibilidade, que vão sendo criadas a partir, sobretudo, da substituição e descaracterização dos imóveis ao longo dos anos com a abertura de vãos e vitrines no lugar das esquadrias originais. Essas alterações possuem como intuito adequar a forma à função e acabaram prejudicando a preservação dos edifícios da área.

Desse modo, tendo o conhecimento de que mais da metade dos imóveis da área foram substituídos, é necessário entender como esse espaço se conforma atualmente em termos de tipologia edilícia (Figura 21). Nesse sentido, é possível identificar que mais da metade dos imóveis da área são edifícios horizontais (59,8%). Ademais, observando o total de imóveis substituídos no recorte, é possível identificar ainda que 88% desse montante corresponde a edifícios horizontais, o que faz com que haja uma relação entre esses dados que comprova que a tipologia de edifício horizontal passa a ser o principal foco quando a área começa a passar por mudanças em seu estoque edificado.



estado regular (52,7%). Significa que a maior parte dos imóveis da área, por mais que estejam íntegros, ainda demonstram sinais de que necessitam de algum tipo de manutenção. Também é possível perceber que há uma quantidade considerável de imóveis em bom estado de conservação (35,8%), localizados em vias como a rua das Calçadas, a rua do Nogueira e a quadra que abriga a Igreja de São Pedro. Além disso, há poucas edificações que estão em estágio mais avançado de degradação física.

Figura 22 – Submercado São José: estado de conservação dos imóveis (2017-2018)



Fonte: Prefeitura do Recife - Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, 2017 e 2018. Elaboração própria.

Mesmo que alterações na arquitetura sejam mais perceptíveis com o passar dos anos, não significa que não existam alterações no parcelamento do solo urbano (Figura 23). Ainda de acordo com os dados da DPPC, muito embora a maior parte dos lotes do submercado São José permaneça sem modificações (56,2%), alguns possuem alterações no parcelamento do solo,



espaço. Ademais, pode-se inferir que, por ser uma área onde há geralmente lotes pequenos e estreitos, com o passar dos anos alguns proprietários passam a necessitar de mais espaço para o desenvolvimento das atividades ali realizadas, principalmente as que envolvem o comércio e os serviços.

Também é possível observar no recorte a junção entre lotes que compartilham o mesmo limite posterior, ou seja, lotes que não se localizam na mesma rua, mas que estão unidos por suas extremidades. Se tratando de uma área comercial, é interessante perceber que esse tipo de junção muitas vezes tem como intuito expandir a visibilidade das lojas para mais de uma via, assim como também pode demonstrar a vontade de criar artificialmente um caráter de transversalidade e passagem dos consumidores por dentro da quadra. É a partir desse caráter de passagem que surgem as lojas do tipo galeria, muito encontradas no recorte e que abrigam comércios ainda menores do que os encontrados na área. Dessa forma, entende-se que os fluxos na área vão além das vias, se estendendo ainda por dentro de algumas quadras do recorte.

Ademais, a caracterização da estrutura física dessa área serve ainda para reforçar que alguns de seus atributos também são responsáveis por favorecer a condição de centro comercial da área. O favorecimento da atividade comercial no recorte pode ser explicado a partir do padrão de ocupação nele encontrado, formado por lotes estreitos e edificações geminadas, além de ruas estreitas e estreitíssimas. Essa configuração permite que se tenha um maior número de lojas por quadra, ou seja, um maior número de acessos ao alcance do público consumidor. Cria-se um verdadeiro percurso comercial, onde não há pausas entre uma loja e outra, fazendo com que o transeunte seja instigado a continuar o trajeto em busca do produto ou serviço que deseja.

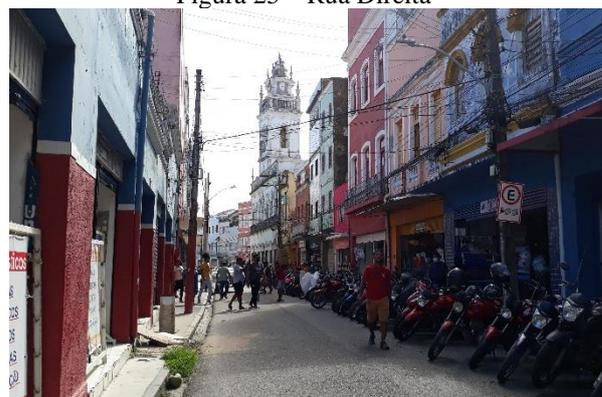
O único elemento que é capaz de interferir no caminho feito pelo consumidor são as próprias vias. No entanto, muitas delas são estreitas demais (com menos de seis metros) para que ocorra uma quebra no percurso. Em virtude de suas dimensões é possível visualizar e ter acesso rápido às lojas que estão do outro lado da calçada, a poucos passos do caminhante (Figuras 24 e 25). A configuração do tecido urbano, além da própria configuração atual de seu estoque edificado, são elementos que atualmente proporcionam um espaço extremamente favorável para o uso comercial, que tem como principal objetivo a atratividade.

Figura 24 – Rua do Nogueira



Fonte: Acervo pessoal, 2021.

Figura 25 – Rua Direita



Fonte: Acervo pessoal, 2021.

No mais, a caracterização do recorte a partir de seus atributos físicos é determinante para entender a lógica do mercado imobiliário. Afinal, aprofundar o conhecimento sobre os aspectos do bem imobiliário e o estado em que se encontra é fundamental, sobretudo em uma área de caráter mais antigo. Todavia, outras análises devem ser realizadas, principalmente as que se referem a localização do recorte e de seus lotes, que também vão auxiliar no entendimento da dinâmica imobiliária e comercial da área.

### 4.3 Estrutura locacional

Como visto anteriormente, a localização é um fator crucial no mercado imobiliário uma vez que, o fato dos bens comercializados serem imóveis, significa que estão associados pelo resto de sua vida útil ao local em que estão situados. Vale ressaltar que a localização também é essencial para a atividade comercial. Tal atividade depende diretamente de uma localização acessível que atraia clientes e, conseqüentemente, gere uma maior velocidade de rotação do capital. Desse modo, comprar ou alugar um imóvel comercial significa comercializar uma localização que seja capaz de produzir um retorno para a atividade econômica ali estabelecida.

Nesse sentido, observar a lógica situacional presente no submercado São José é o primeiro passo para melhor assimilar seu poder de atração para as pessoas que estão dispostas a comercializar imóveis comerciais. Ademais, tendo em mente que a localização, de acordo com Granelle (1998, *apud* Lacerda; Abramo, 2020), está relacionada a duas escalas, uma macrolocalização e uma microlocalização, pretende-se a partir de agora trazer essas duas formas de análise para que as características da estrutura locacional do submercado São José sejam melhor apreendidas.

#### 4.3.1 Macrolocalização

A macrolocalização refere-se à localização do imóvel a ser comercializado em relação à cidade. No entanto, para poder analisar de forma mais ampla essa macrolocalização, é interessante aqui ressaltar algumas informações iniciais sobre a cidade que comporta o submercado imobiliário em questão.

A cidade do Recife é a capital de Pernambuco, o que a coloca numa posição de destaque, sendo referência urbana para outras localidades do estado. Essa cidade é considerada metrópole pela pesquisa das Regiões de Influência das Cidades (REGIC) de 2018, realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Sua rede urbana é a segunda rede mais populosa do país – atrás apenas da rede de São Paulo – e o número de cidades que a compõem é o segundo maior do país (720 centros urbanos). Não sem razão, sua área de influência se estende para além das divisas do estado. Ainda segundo a análise do REGIC (2020), a atração de Recife é formada não apenas pelas cidades próximas, mas também por Capitais Regionais como Natal/RN, João Pessoa/PB, Aracaju/SE e Petrolina/PE - Juazeiro/BA e pelos Municípios de Caruaru (PE) e Garanhuns (PE), destacando assim sua influência no âmbito regional. Dito isto, é importante mencionar que a área central dessa metrópole é reconhecida não somente nas suas imediações no âmbito da cidade. Sendo assim, importa observar a relevância do centro comercial desenvolvido nos bairros de São José e Santo Antônio, cujo comércio não se restringe a um comércio de bairro, mas voltado para toda a cidade e também para além dela.

Isso pode ser observado a partir da classificação da atividade comercial utilizada por Ferrari (1979), que considera a frequência de utilização dos produtos pelos consumidores. Desse modo, pode estar dividido entre os comércios diário, ocasional e excepcional. O comércio diário é responsável por atender às necessidades cotidianas da população através de estabelecimentos como padarias, mercados e açougues. Já o ocasional atende as primeiras necessidades humanas, mas abrange produtos que não são necessários diariamente, como é o caso das farmácias, lojas de roupas, calçados e livros, por exemplo. O comércio excepcional, por sua vez, se refere a interesses mais específicos da população e que, por isso, são comercializados apenas esporadicamente, como por exemplo o comércio de automóveis, joias e móveis.

O modo como cada uma dessas classificações pode se dispor no espaço é distinto. O comércio diário geralmente está presente em uma maior quantidade de espaços, mesmo aqueles mais isolados e próximos de áreas residenciais, uma vez que é um comércio mais utilizado por toda a população por envolver itens de primeira necessidade cotidianos. Já o comércio ocasional

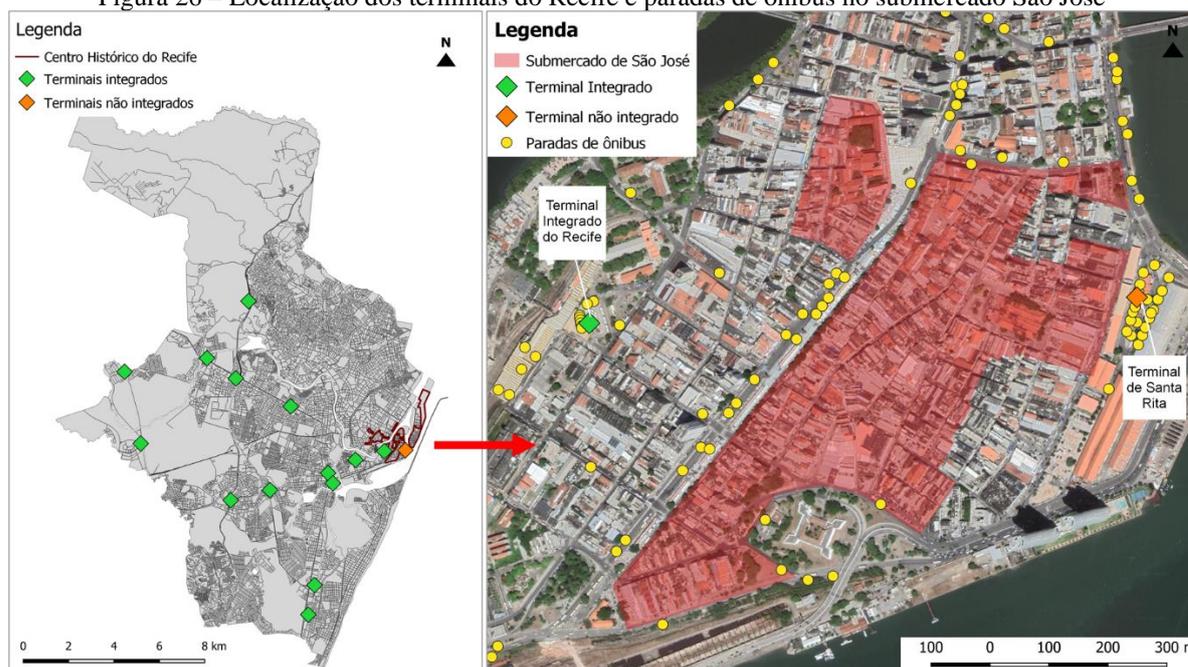
e o excepcional não se apresentam de forma tão abundante como o diário, não tendo a necessidade de estar presente em diversas áreas, mas sim estar em áreas mais acessíveis para atração de um maior número de pessoas. Por se tratar de produtos mais específicos, muitas vezes a demanda vai estar disposta a se deslocar de outras áreas da cidade e de fora dela para adquirir esses produtos. Sendo assim, percebe-se em São José e Santo Antônio não um comércio diário, mas sim um comércio ocasional e excepcional. Como essas áreas são acessíveis no contexto urbano, como se verá mais adiante, atraem muitas pessoas dispostas a adquirir produtos mais específicos com preços mais baratos.

Ademais, o recorte de estudo está inserido em bairros que se destacam pelo caráter central, estritamente relacionado a sua história e as funções que se desenvolveram na área. Mesmo que atualmente o capital seja capaz de recriar localizações, a exemplo do que ocorre com os *shoppings centers*, ainda existem espaços com elementos irreproduzíveis, como a natureza e a história que apenas esse espaço pode contar e o tempo construir (Vargas, 2018). Nesse sentido, áreas como São José e Santo Antônio apresentam aspectos de localização que não podem ser reproduzidos justamente pelo seu caráter único. Como observado no capítulo anterior, a então denominada Ilha de Santo Antônio foi durante muito tempo considerada como a principal área da cidade e, por isso, atualmente os bairros que a conformam ficaram marcados no imaginário da população recifense.

Esses bairros também se destacam pela consolidada rede de mobilidade, permitindo uma grande quantidade de meios de circulação e sua conexão com diversos bairros do Recife, o que facilita o acesso a esse espaço tão reconhecido pela população. A cidade do Recife acabou tendo um sistema viário caracterizado por uma rede em formato radial e concêntrico, já que esse sistema começa a surgir no núcleo de ocupação da cidade e com o passar dos anos vai se expandindo. Não sem razão, o centro atualmente ainda funciona como importante área de integração na cidade.

Diante disso, o acesso aos bairros do centro do Recife é realizado notadamente através do transporte público, sendo o ônibus o principal meio de transporte. Nesse sentido, para comprovar a relevância do transporte público, mais especificamente nas proximidades do submercado São José, é importante observar como são realizados os deslocamentos para essa área da cidade, o que pode ser feito através de uma análise da disposição dos terminais e das paradas de ônibus (Figura 26). Dos 14 terminais localizados na cidade do Recife, dois deles estão situados no CHR, sendo estes dois terminais encontrados justamente nas imediações do submercado São José. São eles: o Terminal Integrado do Recife e o Terminal de Santa Rita.

Figura 26 – Localização dos terminais do Recife e paradas de ônibus no submercado São José



Fonte: Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS). Elaboração própria.

O Terminal Integrado do Recife está localizado na Rua Floriano Peixoto, na área oeste de São José, a alguns metros do recorte de estudo. É um terminal que faz parte do Sistema Estrutural Integrado (SEI), rede de transporte público composta de linhas de ônibus e metrô. Quanto aos ônibus, atualmente há 5 linhas circulares no terminal. Em relação ao metrô, neste terminal é onde está alocada a Estação Recife, também conhecida como Estação Central do sistema de transporte metroviário. É desta estação que partem as duas linhas férreas do sistema de metrô do Recife: a linha Centro (que apresenta dois ramais) e a Linha Sul. Estas linhas se estendem pelos municípios de Recife, Jaboatão dos Guararapes, Camaragibe e Cabo de Santo Agostinho<sup>21</sup>. Desse modo, a Estação Recife se confirma como um dos principais pontos de integração com outras linhas da cidade e da Região Metropolitana do Recife (RMR).

O terminal de Santa Rita é um terminal exclusivo de ônibus, que se localiza no cais de mesmo nome. Muito embora não esteja situado dentro do submercado São José, está imediatamente a leste do limite desse recorte. Atualmente esse terminal abriga um total de 40 linhas de ônibus, sendo o terminal do município do Recife que possui mais linhas de ônibus em operação (Gráfico 4). Importante considerar a relevância desse terminal para além dos limites da cidade, já que também apresenta linhas que fazem a conexão com outras áreas da RMR.

<sup>21</sup> A Linha Centro é composta por dois ramais, um para Jaboatão dos Guararapes e o outro para Camaragibe. Já a Linha Sul parte do Centro do Recife e se estende até Cajueiro Seco, sendo possível de lá ter acesso a uma linha de VLT, que liga o Terminal Cajueiro Seco ao Cabo de Santo Agostinho.

Desse modo, esse equipamento gera um movimento intenso em diversos horários, inclusive de madrugada.

Gráfico 4 – Quantidade de linhas em funcionamento nos terminais localizados na cidade do Recife



Fonte: Grande Recife Consórcio de Transporte. Dados coletados em abril de 2023. Disponível em: <<https://www.granderecife.pe.gov.br/transporte/sistema-estrutural-integrado/terminais/#toggle-id-1-closed>>. Elaboração própria.

Desse modo, percebe-se através do Gráfico 4 que os terminais de Santa Rita e do Recife juntos possuem um total de 45 linhas. Essa quantidade acaba sendo um indicativo da relevância desses terminais, que conseguem fazer a integração entre uma grande diversidade de áreas da RMR com o centro. Em relação ao fluxo diário de passageiros, a análise mais recente que compara o movimento de pessoas nesses dois terminais pode ser observada em um relatório do ICPS [201-]. Nele, dados de 2014<sup>22</sup> revelaram que o fluxo do Terminal Integrado do Recife naquele ano era de 23.910 passageiros diariamente, enquanto o fluxo no Terminal de Santa Rita era de 30.556 passageiros. Ademais, outros dados disponíveis nesse relatório revelaram ainda que a Estação Recife, localizada no Terminal Integrado do Recife, era a estação que no ano de 2015 possuía a maior média diária de passageiros que circulavam no metrô da RMR, com um total de 53.641 passageiros por dia.

Tendo em vista que o acesso à área é realizado com a participação significativa do transporte coletivo, sobretudo do ônibus, é possível observar ainda na Figura 26 a disposição de suas paradas. Por se tratarem de vias locais e estreitas, não há a presença de paradas dentro do recorte. No entanto, as paradas estão distribuídas principalmente nos grandes corredores

<sup>22</sup> Há dados mais recentes sobre os fluxos nos terminais do Recife, no entanto eles não abrangem o Terminal de Santa Rita, uma vez que este ainda não é considerado como parte do SEI.

viários que circundam a área, como por exemplo na avenida Dantas Barreto, na avenida Nossa Senhora do Carmo, na avenida Sul e na avenida Martins de Barros.

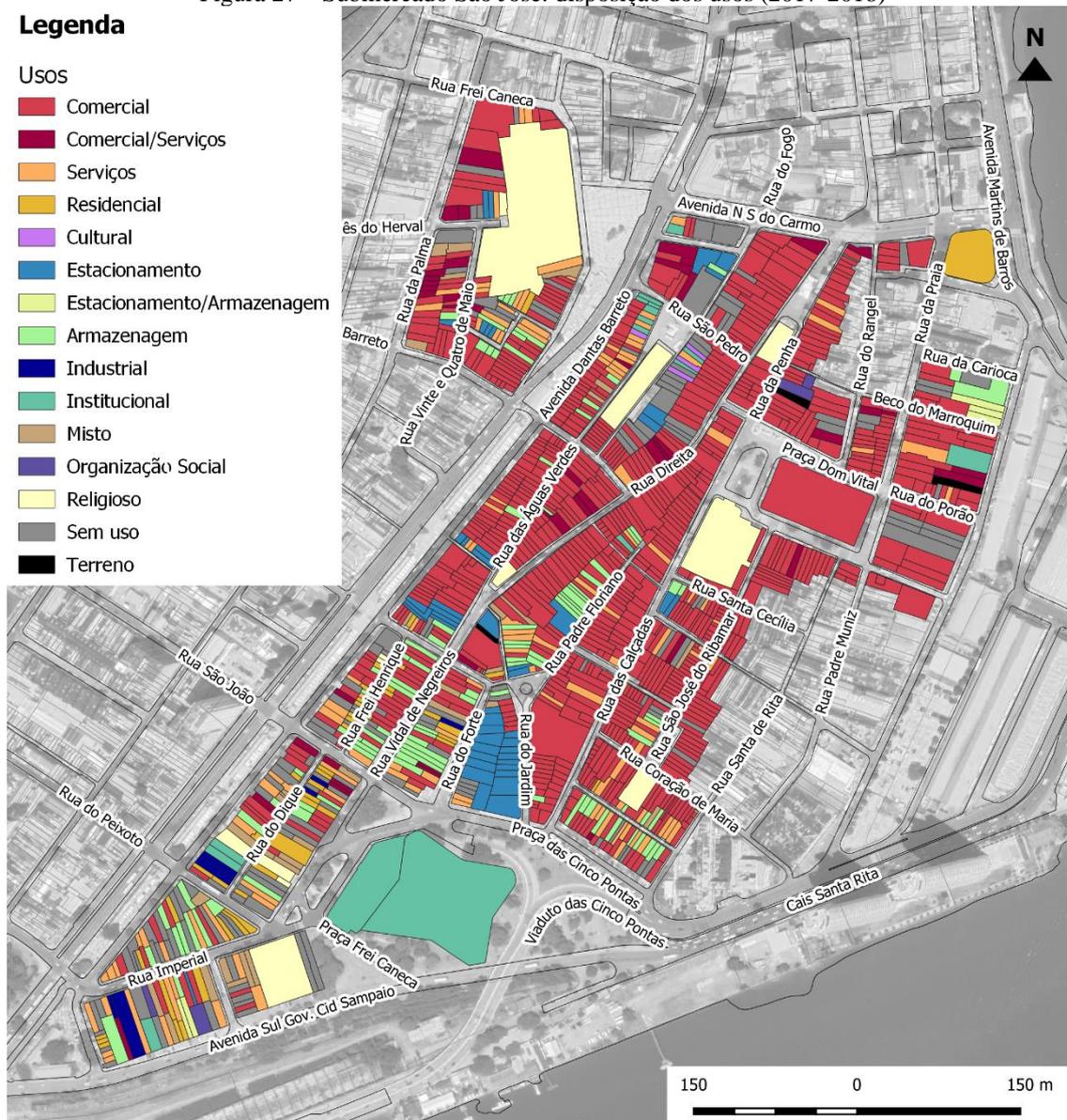
Todas essas características fazem com que o submercado São José se situe em um ponto estratégico, já que muitos dos caminhos dessa cidade ainda convergem ao centro histórico. Além disso, o movimento e fluxo observados atualmente na área de estudo se apoiam na presença de dois terminais e de um sistema de transporte público bem servido em suas imediações, o que permite o acesso direto de um grande número de pessoas de diversos bairros do Recife, bem como de outros municípios da RMR.

#### 4.3.2 Microlocalização

Enquanto a macrolocalização identifica a relação do imóvel dentro do contexto da cidade, a microlocalização se refere à relação entre o imóvel a ser comercializado e seu entorno mais próximo. Sendo assim, serão analisadas aqui algumas singularidades que, dentro de um contexto mais restrito, auxiliam no conhecimento do grau de atratividade do recorte de estudo.

Como se trata do estudo do mercado imobiliário comercial, sabe-se que uma boa localização vai estar diretamente relacionada à disposição desse uso no espaço e a aspectos que possam atrair clientes e maximizar os ganhos do comerciante. Por mais que já tenha sido revelada a predominância do uso comercial no submercado São José, é essencial em termos de microlocalização entender como é feita a distribuição espacial deste e de outros usos nesse recorte (Figura 27).

Figura 27 – Submercado São José: disposição dos usos (2017-2018)



Fonte: Prefeitura do Recife - Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, 2017 e 2018. Elaboração própria.

A partir da Figura 27, é possível perceber primeiramente que há uma maior concentração da atividade comercial na porção norte do recorte, numa zona próxima à junção dos bairros de São José e Santo Antônio, nas proximidades do Mercado de São José. Por outro lado, é na parte sul do recorte, nas proximidades do Forte das Cinco Pontas, que estão dispostos outros usos que não se relacionam tanto ao contexto comercial, como é o caso de algumas residências que ainda resistem no Setor de Preservação Rigorosa do bairro de São José.

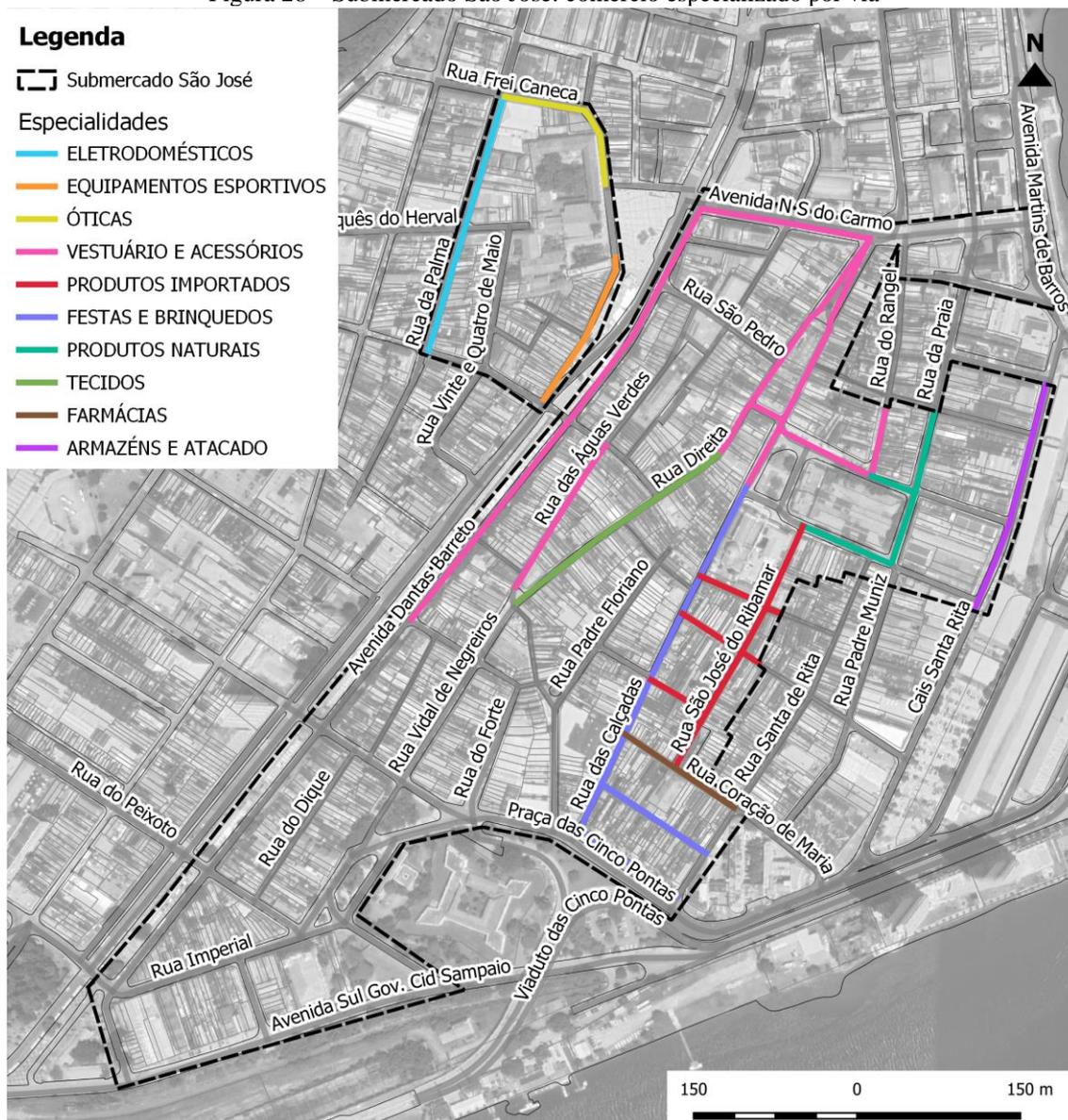
Observa-se ainda que outros usos ganham destaque nesse recorte específico, como é o caso dos usos de armazenagem e estacionamento. Percebe-se, no entanto, que são usos diretamente ligados à atividade comercial. A atividade de armazenagem aparece nesse contexto devido ao fato de que as lojas muitas vezes possuem pequenas dimensões, o que faz com que

os comerciantes procurem outros imóveis que vão servir exclusivamente para a função de estoque. O uso de estacionamento surge por causa das características morfológicas dessa área histórica, que remetem a uma época onde a existência dos automóveis não estava prevista. Estas características impulsionaram o poder público a estabelecer que os automóveis não permaneçam nas vias e inviabilizaram a existência de espaço para garagem nos lotes das edificações, fazendo com que a transformação de muitos imóveis em estacionamentos para receber clientes se tornasse prática comum na área. Dessa forma, entende-se que a armazenagem e o estacionamento podem ser considerados usos complementares à atividade comercial.

É importante observar ainda a presença de vias quase exclusivamente comerciais no recorte, o que auxilia na conformação de uma atmosfera ainda mais propícia à atividade. Maciel (2020) aborda essa questão quando introduz o conceito de *utilidade empresarial do espaço*, incorporada aos preços. O autor identifica em São José e Santo Antônio logradouros que apresentam níveis elevados de concentração de empresas e de especialização das atividades, o que será refletido nos preços do mercado imobiliário de imóveis empresariais do CHR. Isso porque o agrupamento de lojas em uma mesma via acaba gerando uma dinâmica comercial atrativa para clientes, um maior número de vendas de produtos e, conseqüentemente, maior rotação do capital. Situação favorável para a demanda de comerciantes que busca se estabelecer no recorte.

Nesse sentido, outro aspecto a ser abordado, gerador de impactos em relação a microlocalização, é a distribuição espacial dos tipos de comércio. Importa destacar que o recorte possui uma certa divisão do espaço em relação ao tipo de produto comercializado, ou seja, há a concentração de comércio especializado em algumas localidades (Figura 28). Afinal, quem procura por um produto específico tem maior facilidade de buscar e comparar quando as lojas estão agrupadas em uma mesma rua ou em uma mesma quadra.

Figura 28 – Submercado São José: comércio especializado por via



Fonte: Gemfi/UFPE. Elaboração própria.

Desse modo, ressalta-se que, de acordo com o ramo do comércio que a demanda pretende instalar, torna-se mais vantajoso estar em determinada via ou localidade do que em outra. No caso do submercado São José, por exemplo, as empresas de artigos de festa e brinquedos preferem se estabelecer principalmente na rua das Calçadas. Por causa da grande procura por tais artigos demandados pelas diversas festividades do ano, muitos dos estabelecimentos desse ramo procuram se estabelecer exatamente naquela via, avançando nos últimos anos também para a rua dos Pescadores e para a travessa do Forte. Nos arredores do Mercado de São José também é possível observar a predominância de lojas direcionadas ao comércio de produtos naturais, que complementa aquele comércio de gêneros já presente dentro do equipamento. Da mesma forma, as empresas cujo negócio é a venda de tecido preferem estar

situadas na rua Direita, onde já há uma assimilação pela população de um espaço servido de diversos tipos de tecido para distintas finalidades. Por isso, ruas menos procuradas pelo comércio especializado acabam sendo requisitadas por atividades como armazenagem ou estacionamento. Entender essa lógica é essencial nesse submercado, já que a setorização é cada vez mais assimilada não apenas pelos comerciantes como também pelos clientes, fazendo com que a procura por determinado produto ou serviço seja mais fácil.

Importa ressaltar que esse tipo de concorrência em uma mesma área só faz sentido, de acordo com Harvey (2011), por causa das economias mútuas de aglomeração. Desse modo, há vantagens na concentração geográfica das atividades econômicas, uma vez que traz benefícios tanto para comerciantes, que aglomerados se aproveitam das vantagens logísticas e do mercado de consumo, quanto para clientes, que sabem exatamente onde procurar determinado produto e podem vasculhar bem antes de decidir pela compra. No entanto, nem todo comércio é favorecido por esse tipo de concorrência. Ainda segundo o autor, da mesma forma que faz sentido economicamente concentrar lojas de produtos mais especializados como por exemplo antiquários, não há sentido econômico em aglomerar estabelecimentos como supermercados.

Para entender um pouco mais sobre a lógica comercial presente na área, soma-se aqui alguns dados disponíveis no Cadastro Mercantil do ano de 2021, que cataloga as empresas com atividade comercial no município. No recorte em questão, é possível identificar um total de 2545 inscrições ativas de estabelecimentos comerciais naquele ano. Dessas inscrições, 88,49% se tratavam de empresas matrizes e apenas 11,51% eram filiais. Quanto à classificação desses estabelecimentos ativos – identificada no banco de dados através da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE)<sup>23</sup> do IBGE – é possível observar a confirmação de que a divisão que contempla o comércio varejista é a que possui maior destaque dentre as inscrições na área (64,91%). Já o comércio exclusivamente atacadista<sup>24</sup> apresentou 11,36% das inscrições. Desse modo, somados o comércio varejista com o atacadista tem-se um total de 76,27% das inscrições do Cadastro Mercantil relacionadas a essas atividades específicas. Ter em mente essas características auxilia no entendimento do caráter da área.

Outra questão que esse cadastro traz é a data de início de cada uma das atividades comerciais ativas na área. É de conhecimento geral que muitas empresas não resistem ao tempo

---

<sup>23</sup> A CNAE/IBGE é um instrumento essencial de padronização da forma com que os distintos órgãos do País classificam as unidades econômicas segundo suas atividades. Para isso, se encontra dividida em cinco níveis hierárquicos: seção, divisão, grupo, classe e subclasse. Para a análise em questão, somente se chegou até o nível da divisão.

<sup>24</sup> Segundo o IBGE, os estabelecimentos comerciais que revendem tanto para empresas como para o público em geral (atacado e varejo) são classificados como varejistas.

e acabam encerrando suas atividades com pouco tempo de duração. De acordo com o levantamento Demografia das Empresas e Estatísticas de Empreendedorismo realizado pelo IBGE em 2020, a média de idade das empresas no Brasil era de 11,6 anos. No caso da área de estudo, há empresas comerciais que estão em atividade desde a primeira metade do século XX (Tabela 2). Esses estabelecimentos que surgiram no século XX somam 40,63% do total de cadastros ativos na área. A título de comparação, na cidade do Recife apenas 22,32% dos estabelecimentos iniciaram as atividades no século passado. Esses dados revelam que não somente se trata de uma área com características físicas mais antigas, como também é uma área que abriga atividades e lojas que conseguiram resistir com o passar dos anos às mudanças urbanas, econômicas e sociais. Desse modo, entende-se que nessa área há uma boa parte de estabelecimentos familiares que acabam passando de geração em geração.

Tabela 2 – Ano de início dos estabelecimentos comerciais ativos no submercado São José (2021)

| Início das atividades |                | Valor abs.  | %             |
|-----------------------|----------------|-------------|---------------|
| Século XX             | Década de 1930 | 4           | 0,16          |
|                       | Década de 1940 | 9           | 0,35          |
|                       | Década de 1950 | 9           | 0,35          |
|                       | Década de 1960 | 52          | 2,04          |
|                       | Década de 1970 | 206         | 8,09          |
|                       | Década de 1980 | 308         | 12,10         |
|                       | Década de 1990 | 446         | 17,52         |
| Século XXI            | Década de 2000 | 639         | 25,11         |
|                       | Década de 2010 | 778         | 30,57         |
|                       | Década de 2020 | 94          | 3,69          |
| <b>Total</b>          |                | <b>2545</b> | <b>100,00</b> |

Fonte: Prefeitura do Recife – Cadastro Mercantil, 2021. Elaboração própria.

Essas características observadas no comércio da área são fundamentais para compreender seu poder de atração como um todo e mais especificamente de alguns pontos do recorte. O comércio especializado de algumas ruas e a presença de estabelecimentos que, pelo tempo de atividade, já se encontram consolidados podem virar referência em questão de microlocalização para a população.

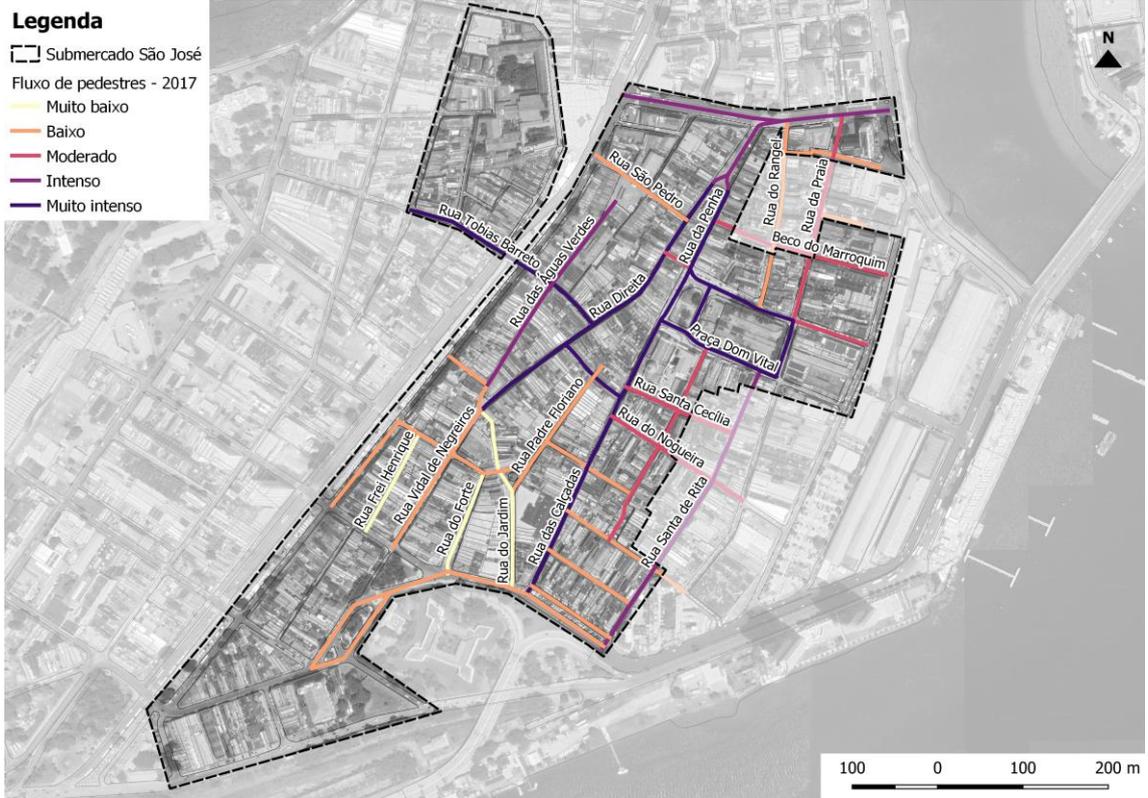
Nesse sentido, importa aqui destacar o papel do Mercado de São José. Esse equipamento se localiza em um espaço onde anteriormente existia a denominada Ribeira do Peixe. Há, portanto, uma relação da atividade comercial com a história desse espaço, considerado como representativo do comércio na cidade do Recife. Sua importância na área resulta de uma combinação única entre materialidade, pela sua imponente arquitetura, e imaterialidade, por se tratar de um equipamento cujo uso está intimamente ligado à alma do bairro de São José (Vieira, 2021).

Segundo dados do Cadastro Mercantil (2021), o Mercado de São José ainda abriga estabelecimentos em atividade desde a década de 1960. Ademais, das 2545 inscrições mercantis presentes no recorte, 314 estão localizadas no Mercado de São José, o que representa 12,33% do total de atividades comerciais identificadas na área. Esse fato, juntamente com a representatividade do equipamento enquanto símbolo do comércio tradicional e popular presente no imaginário da população, reforça sua relevância como espaço concentrador da atividade de troca. Por tudo isso é um mercado com grande poder de atração, que acaba trazendo um dinamismo único em suas proximidades, como é possível perceber, através da Figura 27, pela concentração da atividade comercial em suas proximidades.

Outro ponto essencial em questão de localização, principalmente no que se refere à localização de imóveis comerciais, é o fluxo de pessoas nas vias onde esses imóveis estão situados. Afinal de contas, quanto maior o fluxo de consumidores, maior é sua visibilidade e maior é a chance que o estabelecimento tem de prosperar. Foi revelado que essa área tem localização central, além de ser dotada de um sistema de mobilidade responsável por um grande fluxo de pessoas diariamente. Desse modo, analisar a área a partir da intensidade desses fluxos em cada uma de suas vias também é analisar o poder de atração que determinados imóveis possuem em detrimento de outros no mercado imobiliário comercial.

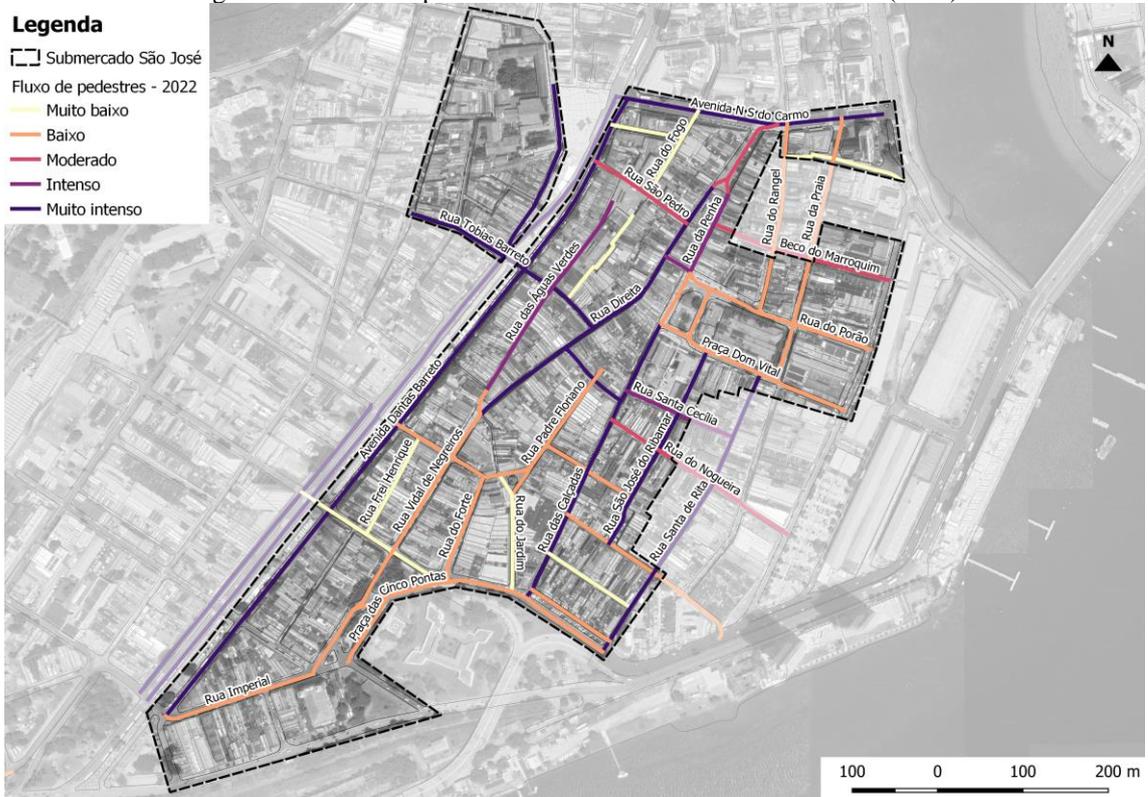
Optou-se aqui por trazer dois levantamentos, um realizado em 2017 pela autora do presente trabalho e outro realizado em 2022 por Felix Neto (2022). Mesmo que as análises não abarquem todo o recorte do submercado, é interessante observar como é o movimento em algumas de suas vias (Figuras 29 e 30).

Figura 29 – Fluxo de pedestres em vias do submercado São José (2017)



Fonte: SILVA (2018). Elaboração própria.

Figura 30 – Fluxo de pedestres em vias do submercado São José (2022)



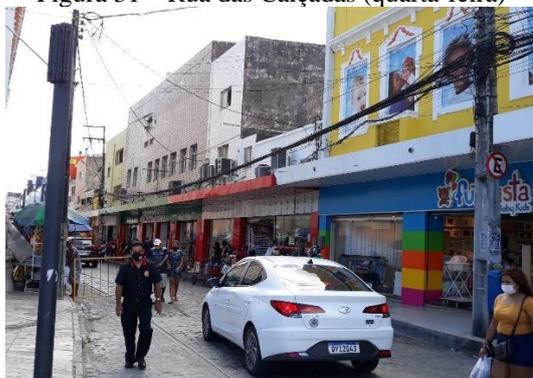
Fonte: FELIX NETO (2022). Elaboração própria.

Percebe-se que, em 2017, as ruas onde se observava um fluxo mais intenso de pessoas e, por consequência, um maior número de possíveis consumidores eram as ruas Direita, das Calçadas, da Penha, Tobias Barreto, Travessa do Sirigado e Praça Dom Vital. Já em 2022, algumas vias tiveram um incremento na intensidade de seus fluxos como a avenida Nossa Senhora do Carmo e a rua São José de Ribamar. No entanto, uma das mudanças mais perceptíveis observadas entre 2017 e 2022 foi a redução do fluxo na Praça Dom Vital, no entorno do Mercado de São José. Esse fato está diretamente relacionado ao reordenamento do comércio de rua do entorno do Mercado de São José, ação realizada pelo poder público em 2019, que transferiu principalmente os vendedores de gêneros alimentícios e ervanários situados na praça para equipamentos específicos em outra localidade do bairro.

No mais, tanto em 2017 quanto em 2022 foi possível identificar o grande movimento das ruas que se localizam na parte norte do recorte. Em relação especificamente à rua Tobias Barreto, é possível associar sua intensidade de fluxo ao fato desta ser a principal via que faz a ligação entre a área e o Terminal Integrado do Recife. Outras ruas que também apresentam um fluxo intenso são as ruas Santa Rita e das Águas Verdes. Por outro lado, as que apresentam o fluxo mais baixo de pessoas são as ruas do Jardim, rua do Forte e rua Frei Henrique. Tais vias estão localizadas na parte sul do recorte, espaço onde foi identificada grande parte dos depósitos e dos imóveis desocupados na área.

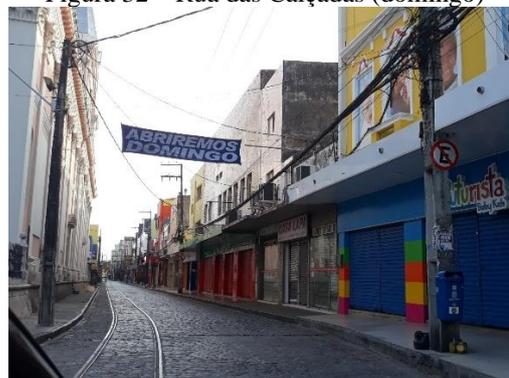
No entanto, ressalta-se que o movimento e a concentração de pessoas nessas ruas só podem ser observados durante o horário comercial. Não há uma quantidade relevante de outras funções na área que justifiquem a circulação de pedestres fora desse horário, como é o exemplo da função residencial. Trata-se, portanto, de um espaço que fica praticamente deserto à noite e nos finais de semana (fora do horário comercial), contando apenas com a presença de seguranças contratados por algumas lojas (Figuras 31 e 32).

Figura 31 – Rua das Calçadas (quarta-feira)



Fonte: Acervo pessoal, 2021.

Figura 32 – Rua das Calçadas (domingo)



Fonte: Acervo pessoal, 2020.

Em síntese, a atração da área está intimamente ligada à sua localização, seja em relação à cidade, seja em relação ao contexto interno observado no recorte. Suas feições comerciais, ligadas à variedade e a produtos mais baratos, atraem comerciantes e consumidores. Estes últimos se deslocam para uma área específica da cidade, denominada por muitos como *vucovuco*. Esses atributos da área são responsáveis por agregar valor ao bem que será transacionado no mercado imobiliário, podendo rebater nos preços que serão praticados. Assim, tendo uma caracterização geral sobre o espaço urbano do submercado São José, resta aprofundar as análises sobre o mercado imobiliário e seus principais agentes.

#### **4.4 Características do mercado e dos agentes imobiliários**

Para entender o funcionamento e a complexidade do mercado imobiliário, é imprescindível primeiramente ter o conhecimento sobre os agentes que o conformam e, com isso, tentar desvendar suas práticas. É importante ter em mente que uma área está sujeita não apenas à atuação de indivíduos em seus bens particulares, mas também está sujeita à atuação do poder público. Desse modo, falar sobre agentes sem citar o Estado seria um equívoco, uma vez que este se encontra sempre envolvido nas questões do espaço urbano.

Considerar a atuação do poder público nesse espaço é essencial para compreender, inclusive, o mercado imobiliário, uma vez que sua gestão é capaz de influenciar na dinâmica e, em extensão, nos preços de mercado, seja direta ou indiretamente. O poder público traça diretrizes para as ações no espaço urbano, o que acaba direcionando também a atuação dos agentes imobiliários privados. Dessa forma, o poder público indiretamente pode conduzir processos que envolvem o mercado. Outra forma de envolvimento do Estado se refere às intervenções urbanas realizadas em espaços públicos de uso coletivo. Por mais que o espaço público não dê suporte a renda, já que não é base de processos de acumulação privados, não implica que as ações realizadas neles sejam irrelevantes para a estrutura de rendas do solo (Jaramillo, 2009). O que ocorre é que essas ações influenciam nos processos de acumulação ocorridos nos terrenos particulares. Desse modo, uma gestão mais ativa em determinada área por meio de intervenções urbanas é capaz de valorizar edificações particulares que se encontram em seu entorno imediato, o que significa o aumento dos preços de imóveis, enquanto outras localizadas fora dessa área permanecem com os preços estagnados ou reduzidos.

Ademais, importa pontuar que, ao contrário do que muitos podem pensar, o poder público também pode atuar como agente imobiliário, uma vez que é proprietário de terras e de imóveis. Esses imóveis do Estado podem servir para seu uso próprio, sendo exemplo os

edifícios governamentais e as sedes administrativas e para uso público da coletividade, como por exemplo teatros e bibliotecas. Nesse caso, lida de forma direta com as questões que envolvem o mercado imobiliário.

Diante disso, e observando o caso do Centro Histórico do Recife (CHR), é possível identificar que não há o mesmo nível de atuação do poder público em toda a sua extensão. Isso ocorre uma vez que o Bairro do Recife passou por uma situação distinta da ocorrida com os outros bairros que conformam o CHR. Desde o final do século XX, a partir do contexto do empreendedorismo urbano e planejamento estratégico, esse bairro foi o principal objeto de intervenção do CHR na década de 1990, momento da implantação do Plano de Revitalização do Bairro do Recife. O Plano tinha como objetivo, além de realizar a conservação do patrimônio histórico e cultural, estimular a adoção de áreas de lazer e turismo, voltadas principalmente para o desenvolvimento econômico e tecnológico. O Bairro do Recife passava por um processo de degradação desde a década de 1970 e o projeto foi essencial para reverter essa situação e atrair investimentos para a área. Importa ressaltar ainda que, em 1998, um polígono localizado na porção sul do bairro foi tombado pelo Iphan, que o reconheceu como patrimônio nacional.

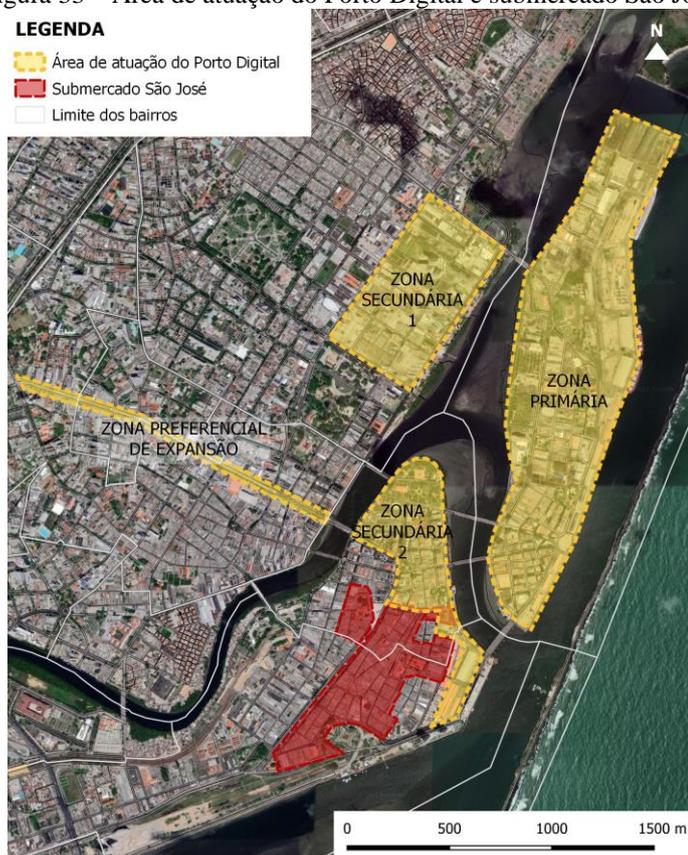
Cabe destacar ainda que, em 1991, o governo federal promulgou a Lei da Informática (Lei nº 8.248). O documento deu enfoque principalmente ao estímulo fiscal para as empresas que fabricassem produtos da indústria de informática e, em contrapartida, as empresas teriam que investir no mínimo 5% do faturamento bruto em pesquisa e desenvolvimento no país (Lacerda; Abramo, 2020). Não sem razão, o Bairro do Recife – que já despontava como local de investimentos após as ações de revitalização ocorridas no final do século XX – acabou sendo escolhido para sediar o projeto Porto Digital, criado no ano de 2000. Tal projeto nasceu de uma parceria entre os governos estadual e municipal, a iniciativa privada e a Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). O projeto tem como objetivo impulsionar o setor de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e Economia Criativa (EC) na área e revitalizar o bairro e seu patrimônio.

Um dos mais importantes incentivos foi a redução de 60% do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) por meio da lei nº 17.244 de 2006. Desse modo, além de participar através do investimento em infraestrutura urbana para a área, o poder público municipal passou a oferecer ainda essa vantagem fiscal como forma de atrair agentes privados. As empresas foram assim impulsionadas a ocupar a área e muitas passaram a investir na revitalização dos imóveis do bairro.

Em 2015 houve a alteração da lei de benefícios fiscais para as empresas do Porto Digital (Lei nº 18.168/2015), ampliando a área de atuação do parque tecnológico a partir da

incorporação do bairro de Santo Antônio e parte do bairro de São José. No entanto, é importante deixar claro que o submercado São José, objeto desse estudo, não está incluído no novo polígono de abrangência do Porto Digital, com exceção de um edifício (Figura 33).

Figura 33 – Área de atuação do Porto Digital e submercado São José

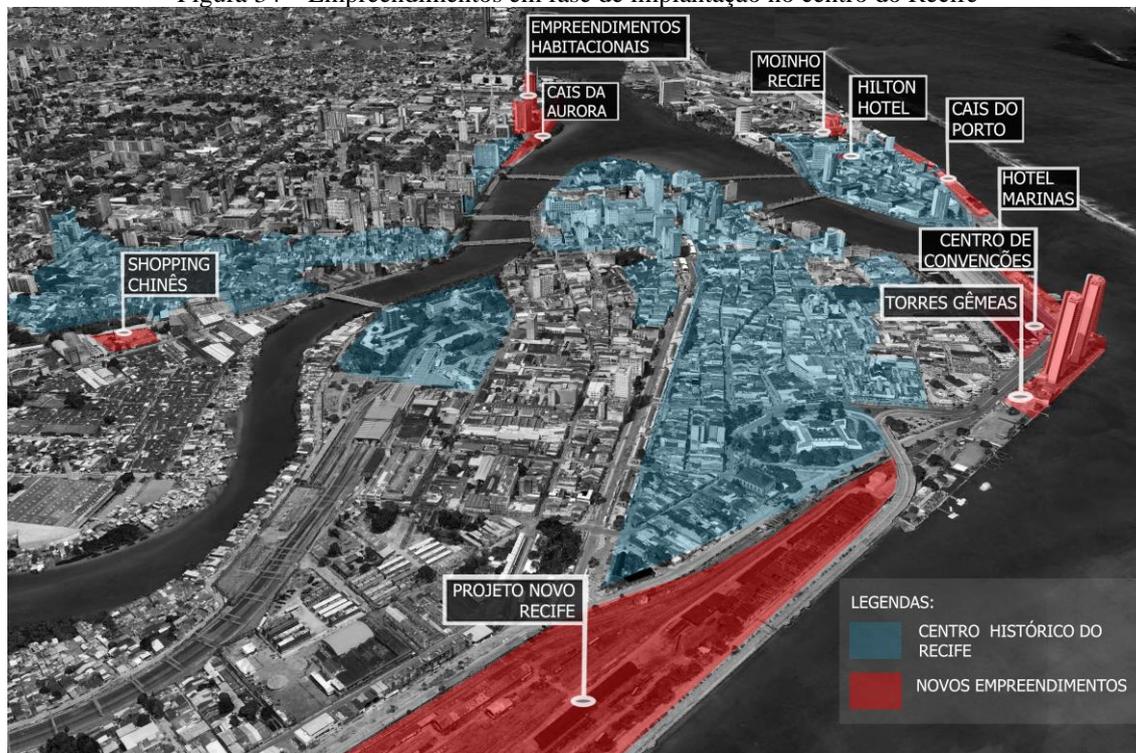


Fonte: Lei nº 18.168/2015 e Porto Digital. Elaboração própria.

A partir desse contexto de atração observado sobretudo no Bairro do Recife desde a década de 1990, outros empreendimentos passam a surgir nesse bairro e na área central (Figura 34). Importa destacar primeiramente o Projeto Porto Novo. A proposta tinha como objetivo devolver a área portuária, antes sem uso, para a população a partir de iniciativas que buscavam aumentar as opções de lazer, cultura, comércio e turismo. A iniciativa tem como principais atores o Governo do Estado de Pernambuco e o setor privado e surgiu no final da década de 2000. No entanto, as obras da primeira etapa do projeto só começaram a ser executadas a partir de 2013 com a intervenção nos armazéns do Cais do Porto, no Bairro do Recife. Como esse projeto já foi implantado no referido bairro, é possível observar sua importante contribuição na valorização da área, fortalecendo ainda mais seu caráter turístico. Já a segunda etapa do projeto, ainda em andamento, pretende implantar um centro de convenções, uma marina internacional, um hotel, além de outros estabelecimentos de comércio e serviços no espaço antes ocupado por

armazéns no bairro de São José. Pelas dimensões desses empreendimentos é possível admitir que eles podem trazer consequências futuras para a dinâmica do bairro.

Figura 34 – Empreendimentos em fase de implantação no centro do Recife



Fonte: Google Earth, 2021. Elaboração: Gemfi, 2022.

No Bairro do Recife, além dos projetos já mencionados, vem ocorrendo a implantação do Moinho Recife, um empreendimento com ambiente corporativo e habitação, e do Hilton Hotel. No bairro de São José houve a construção na década de 2000 das chamadas “Torres gêmeas”, dois edifícios residenciais de alto padrão. Além disso, no mesmo bairro o Projeto Novo Recife, ainda em construção, pretende trazer empreendimentos residenciais, empresariais, comerciais, de serviços e lazer. Esses empreendimentos, juntamente com outros do bairro de Santo Amaro, demonstram como, para os investidores, a área central passa a ser vista como espaço de investimento, sinalizando principalmente para o anseio em trazer um caráter mais habitacional para o centro.

Desse modo, identifica-se que as legislações municipal, estadual e federal em conjunto com a participação ativa do poder público foram e são responsáveis por estimular investimentos de agentes privados na área histórica do Bairro do Recife. A atuação ativa dos agentes, públicos e privados, desde o final do século passado significou um aumento da dinâmica espacial e econômica do Bairro do Recife, com ganhos em termos de revitalização dos imóveis e de melhoria e dotação de infraestrutura. Nesse caso, além de atuar gerando incentivos fiscais para as empresas do Porto Digital e fornecendo infraestruturas para esta e outras atividades, o Estado

acaba sendo responsável ainda por atuar indiretamente como agente imobiliário (Lacerda; Fernandes, 2015).

Percebe-se a partir disso que, embora existam outras áreas centrais de interesse patrimonial e mercadológico, o Bairro do Recife continua até os dias atuais sendo destaque nas ações do poder público e atraindo investimentos privados, o que contrasta com o tratamento das outras áreas que conformam o CHR. O recorte do presente estudo é exemplo desse tratamento menos incisivo por parte do poder público.

O submercado São José não é uma área que presenciou, desde o final do século passado, ações de revitalização urbana e incentivos fiscais como o que ocorreu no Bairro do Recife. Recentemente também não foi contemplado pelo novo perímetro de abrangência do Porto Digital, o que levanta suspeitas de que as características dessa área, identificada como núcleo do comércio popular e tradicional, não atraem o interesse privado das empresas de TIC e EC. No bairro de São José, apenas o local de implantação do Projeto Porto Novo foi contemplado pela lei de benefícios fiscais anteriormente mencionada. O recorte, até o presente momento, observou apenas algumas intervenções urbanas pontuais que, embora sejam primordiais, não foram pensadas dentro de um contexto de preservação patrimonial. Desse modo, pode-se identificar uma competição desigual, onde o Bairro do Recife ao longo dos anos vem se beneficiando através de uma série de investimentos públicos e privados, enquanto o recorte de estudo não tem sido nos últimos anos priorizado pelas ações do poder público, ficando de fora do circuito de investimentos privados.

Muito recentemente, em dezembro de 2021, os bairros de São José e Santo Antônio passam a ser contemplados de forma mais abrangente pelo poder público a partir do surgimento do programa Recentro. Essa iniciativa da Prefeitura do Recife busca trazer incentivos fiscais para a realização de investimentos privados em atividades econômicas, moradias para fins de interesse social, construções ou intervenções de recuperação, renovação, reparo ou manutenção de imóveis localizados nos Bairros do Recife, São José e Santo Antônio. Os incentivos mencionados na lei nº 18.869/2021 vão desde isenção parcial a isenção total de tributos municipais como o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) e o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

No caso dos bairros de São José e Santo Antônio, há incentivos voltados principalmente para a ZEPH 10, zona onde se situa a área de estudo. No entanto, o programa não se restringe a essa zona dos bairros quando o assunto é redução do ISSQN para os usos de hospedagem em hotéis, passeios e atividades náuticas, ação essa que pode estar diretamente relacionada à

implantação dos empreendimentos do Porto Novo na área. Também é importante perceber que na ZEPH 10, o benefício que envolve o ITBI é voltado apenas para imóveis residenciais e o que envolve o ISSQN é apenas para atividades de prestação de serviço da construção civil. Desse modo, importa ressaltar que não há benefícios que contemplem exclusivamente a atividade comercial, que atualmente é o principal uso observado no CHR, muito menos o comércio varejista e atacadista, que possui destaque no submercado São José. A lei apenas menciona que pode haver isenção de IPTU (de 50% ou 100% de acordo com o tipo de intervenção<sup>25</sup> realizada na edificação) para imóveis não residenciais pelo prazo de cinco anos. No entanto, a mesma lei indica que pode haver isenção do IPTU para o uso residencial pelo prazo de oito anos, deixando claro que os imóveis voltados para esse uso acabam desfrutando de maiores benefícios.

Importa aqui comentar a experiência de renúncias fiscais aplicadas no Polo Bom Jesus como parte da execução do Plano de Revitalização do Bairro do Recife na década de 1990. A implantação desse plano foi acompanhada por uma legislação responsável por conceder renúncia fiscal do IPTU e do ISSQN. O que deve ser observado nesse caso é que, de acordo com estudo de Zancheti e Lacerda (1999), a legislação de isenções não teve um efeito significativo na decisão de investimento naquela área. Essa decisão teve como base principalmente a expectativa de expansão de um polo comercial e de serviços único na cidade. No entanto, também foi possível constatar nesse estudo que a atratividade da renúncia fiscal foi mais forte para o grupo de empresários ligados a atividades de serviços que buscavam investir na área, uma vez que o ISSQN é um imposto relativamente mais alto do que os demais, incidindo sobre o faturamento total do serviço e cobrado mensalmente.

Diante disso, considerando o tipo de renúncia fiscal desenvolvida pelo Recentro nos bairros de São José e Santo Antônio e as atividades por ele contempladas, questiona-se sobre os efeitos reais que serão observados tanto na recuperação de imóveis quanto na atratividade de investimentos privados. Sendo o submercado São José uma área puramente comercial, vale pensar se, para os proprietários, compensa realizar intervenções pensando somente na redução do IPTU, considerando as vantagens da redução do ISSQN que vão incidir sobre os bairros de São José e Santo Antônio não apenas como parte do programa Recentro, como também do Porto Digital. Isso também acaba ocasionando uma competição desigual, que coloca em desvantagem as atividades de comércio e serviços já estabelecidas na área.

---

<sup>25</sup> De acordo com a lei nº 18.869/2021, a isenção do IPTU segue os critérios a seguir:

“I - 50% (cinquenta por cento) para realização de reparo e manutenção nos imóveis, pelo prazo de 5 (cinco) anos para uso não residencial e 8 (oito) anos para uso residencial;

II - 100% (cem por cento) para realização de construções, recuperação e renovação nos imóveis pelo prazo de 5 (cinco) anos para uso não-residencial e 8 (oito) anos para uso residencial.”

Por mais que o programa contemple a área dos bairros de São José e Santo Antônio como um todo, ainda assim é importante observar que há o interesse em considerar como foco outros usos, principalmente o residencial, que já vem ganhando força com os empreendimentos em implantação na área central. No mais, como se trata de um projeto muito recente, ainda não é possível observar os impactos concretos de sua implantação na área.

Mesmo que haja a intenção de atrair atividades para esses bairros por meio de incentivo fiscal, São José e Santo Antônio não foram por décadas objetos de intervenções e benefícios como o que vem ocorrendo há anos no Bairro do Recife. Nesse sentido, a partir da ausência de uma atuação efetiva e abrangente do poder público nos últimos 30 anos, os bairros de São José e Santo Antônio ficaram à mercê da atuação de outros agentes em seu espaço, sobretudo de agentes privados.

Os agentes imobiliários privados são os responsáveis pela produção e circulação do espaço construído na cidade e, portanto, estão diretamente relacionados às movimentações e negociações que ocorrem dentro do mercado imobiliário. No caso do submercado São José, trata-se de uma área histórica há muito já consolidada e onde incide uma normativa de proteção dos seus imóveis. Sendo assim, os agentes que ali se encontram dificilmente participam do processo de produção de bens, mas sim dos processos de recuperação, manutenção e circulação dos mesmos, prolongando o tempo de utilização desse bem até que sua vida útil termine. Ou seja, os agentes imobiliários desse recorte lidam com o mercado de imóveis usados, imóveis estes que já passaram por diversas transações desde que foram construídos.

Nesse sentido, há duas formas de circulação dos bens imobiliários: o aluguel ou a venda. Como mencionado no início desse trabalho, o Gemfi/UFPE realizou em 2014 uma pesquisa de campo no CHR a partir de uma amostra estatística de 337 endereços. O intuito principal da pesquisa era identificar a quantidade de imóveis transacionados entre os anos de 2008 e 2013, assim como o tipo de transação realizada. Desse modo, a partir desse levantamento constatou-se que 49,85% da amostra havia sido negociada entre os anos mencionados, o que corresponde a endereços que foram negociados tanto para venda quanto para aluguel. Esse fato demonstrou o dinamismo da área, já que as outras situações encontradas no CHR eram de imóveis próprios há mais de 7 anos (negociados anteriormente ao período de 2008 a 2013), desocupados ou cedidos. Ademais, retirando-se da contabilização as 49 unidades desocupadas e as 4 cedidas foi possível observar que 54,2% dos endereços transacionados naqueles anos eram alugados, sendo possível observar a predominância no CHR do mercado de locação (Tabela 3).

Tabela 3 – Situação dos imóveis do CHR no período de 2008 a 2013

| Situação dos imóveis |         | CHR    |              |               |               |        |
|----------------------|---------|--------|--------------|---------------|---------------|--------|
|                      |         | Recife | São José [1] | Santo Antônio | Boa Vista [1] | Total  |
| Alugado              | V. Abs. | 13     | 31           | 28            | 82            | 154    |
|                      | %       | 100,00 | 57,41        | 62,22         | 47,67         | 54,23  |
| Comprado             | V. Abs. | 0      | 2            | 0             | 12            | 14     |
|                      | %       | 0,00   | 3,70         | 0,00          | 6,98          | 4,93   |
| Próprios há +7 anos  | V. Abs. | 0      | 21           | 17            | 78            | 116    |
|                      | %       | 0,00   | 38,89        | 37,78         | 45,35         | 40,85  |
| <b>Total</b>         | V. Abs. | 13     | 54           | 45            | 172           | 284    |
|                      | %       | 100,00 | 100,00       | 100,00        | 100,00        | 100,00 |

Fonte: Pesquisa de campo Gemfi/UFPE, 2014.

[1] Trecho incluído dentro do perímetro da ZEPH.

Apesar da pesquisa ter como intuito a análise dos dados de forma agregada para se chegar a uma aproximação do mercado imobiliário do CHR, indícios da dinâmica em cada um dos bairros também puderam ser observados. Diante disso, importa destacar principalmente os dados obtidos no bairro de São José, onde se encontra a maior parte da área de estudo. No referido bairro, 57,41% das transações imobiliárias realizadas entre 2008 e 2013 eram de aluguel. Importa destacar ainda a pouca representatividade da transação de compra nesse período, com 3,70% dos endereços pesquisados no bairro.

A constatação de que o aluguel é uma importante forma de circulação de bens imobiliários no CHR também é corroborada através da análise dos dados do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que identifica os imóveis transacionados mediante compra e venda. Lacerda e Anjos (2014) trouxeram a análise do ITBI no Centro Histórico do Recife entre 2008 e 2013, mesmo período da supramencionada pesquisa (Tabela 4).

Tabela 4 – Universo do Centro Histórico do Recife (CHR) x Transações de Compra e Venda – ITBI (2008-2013)  
[1]

| Área de Estudo | TOTAL         |            |                |              | Residencial   |            |                |             | Comercial/Serviços |            |                |              |
|----------------|---------------|------------|----------------|--------------|---------------|------------|----------------|-------------|--------------------|------------|----------------|--------------|
|                | Nº Ender. [2] |            | Compra e Venda |              | Nº Ender. [2] |            | Compra e Venda |             | Nº Ender. [2]      |            | Compra e Venda |              |
|                | Abs.          | %          | Abs.           | %            | Abs.          | %          | Abs.           | %           | Abs.               | %          | Abs.           | %            |
| Recife         | 660           | 100        | 56             | 8,48         | 218           | 100        | 1              | 0,46        | 442                | 100        | 55             | 12,44        |
| São José [3]   | 2556          | 100        | 197            | 7,71         | 978           | 100        | 96             | 9,82        | 1578               | 100        | 101            | 6,4          |
| Santo Antônio  | 1470          | 100        | 482            | 32,79        | 245           | 100        | 13             | 5,31        | 1225               | 100        | 469            | 38,29        |
| Boa Vista [3]  | 6812          | 100        | 924            | 13,56        | 5090          | 100        | 508            | 9,98        | 1722               | 100        | 416            | 24,16        |
| <b>Total</b>   | <b>11498</b>  | <b>100</b> | <b>1659</b>    | <b>14,43</b> | <b>6531</b>   | <b>100</b> | <b>618</b>     | <b>9,46</b> | <b>4967</b>        | <b>100</b> | <b>1041</b>    | <b>20,96</b> |

Fonte: Lacerda e Anjos (2014).

[1] Dados referentes aos imóveis com ITBI regularizado entre janeiro de 2008 e outubro de 2013.

[2] Foram excluídas do universo de endereços as edificações caracterizadas como “em construção”.

[3] Trecho incluído dentro do perímetro da ZEPH.

Os resultados mostram que 14,43% de um universo de 11498 endereços foram transacionados nesse espaço de tempo. Também é importante observar que o bairro de São José apresentou apenas 7,71% de seus endereços transacionados mediante compra e venda, menor percentual dentre os bairros do CHR. Ademais, no caso das transações de compra e venda que envolviam endereços comerciais e de serviços, também foi possível observar uma menor rotatividade de imóveis no bairro de São José quando comparado aos outros bairros do CHR. Apenas 6,4% dos endereços voltados para o uso no bairro foram negociados. Desse modo, é possível perceber uma relativa baixa dinâmica de compra e venda no período de 2008 a 2013, sobretudo no bairro de São José.

Como os dados do ITBI até então analisados se referem ao bairro de São José, importa aqui também observar a dinâmica do mercado de compra e venda em relação ao perímetro específico do submercado São José. Menezes (2022) realizou um levantamento dos dados do ITBI nesse recorte entre os anos de 2001 e 2017, que revelaram um total de 325 endereços vendidos. Significa isso que a média de endereços transacionados por ano foi de cerca de 20 endereços. Segundo a autora, esses endereços correspondem à negociação de apenas 231 edificações de um total de 1429 (16,16%) presentes nesse submercado em um período de 16 anos. Desse modo, essas informações acabam evidenciando ainda mais a falta de dinamismo do mercado de compra e venda também no recorte de estudo.

Diante do confronto dos dados da pesquisa realizada pelo Gemfi/UFPE e dos dados de compra e venda é possível ter indícios da relevância do mercado de locação no CHR e principalmente na área de estudo. Sendo assim, pode-se deduzir que os principais agentes imobiliários que conformam esse submercado são os proprietários e os inquilinos, ou seja, a oferta e a demanda do mercado de locação.

O proprietário é aquele que possui a propriedade jurídica do bem imóvel. No mercado imobiliário de locação, esse agente pode se responsabilizar pelo processo de negociação do imóvel ou ainda delegar esse processo a um corretor autônomo ou a uma empresa especializada em locação, que passa a administrar o imóvel e as questões que envolvem sua transação.

O que se sabe até o momento sobre os proprietários do submercado São José, a partir de dados de 2018 do Cadastro Imobiliário da Prefeitura do Recife<sup>26</sup> (Tabela 5), é que a maior parte de seus endereços são referentes a pessoas físicas (75,7%). Quando comparado aos outros submercados do CHR, nota-se que apenas o submercado da Boa Vista possui um percentual maior de pessoas físicas (87,3%), o que pode estar relacionado ao caráter residencial da área

---

<sup>26</sup> Dados obtidos pela DPPC através da Secretaria de Finanças da Prefeitura do Recife.

(Tabela 5). O restante dos proprietários se divide entre entidades religiosas (6,8%), órgãos públicos (1,8%) e empresas (15,7%), estas três categorias inseridas no status de pessoas jurídicas. Esses proprietários correspondem tanto aos que utilizam o imóvel para seu uso próprio, quanto destinando-os ao mercado. Como no submercado São José predominam as transações de aluguel, é possível supor que grande parte desses proprietários também são locadores, ou seja, eles detêm a propriedade jurídica do bem, mas escolhem gerar lucro através da cessão do espaço para a utilização de outrem. Ademais, apesar de se tratar de uma área comercial composta por diversas empresas, apenas uma pequena parcela desse tipo de agente (15,7%) são proprietários jurídicos dos imóveis no submercado São José.

Tabela 5 – Status jurídicos dos proprietários de endereços do CHR por submercado imobiliário (2018)

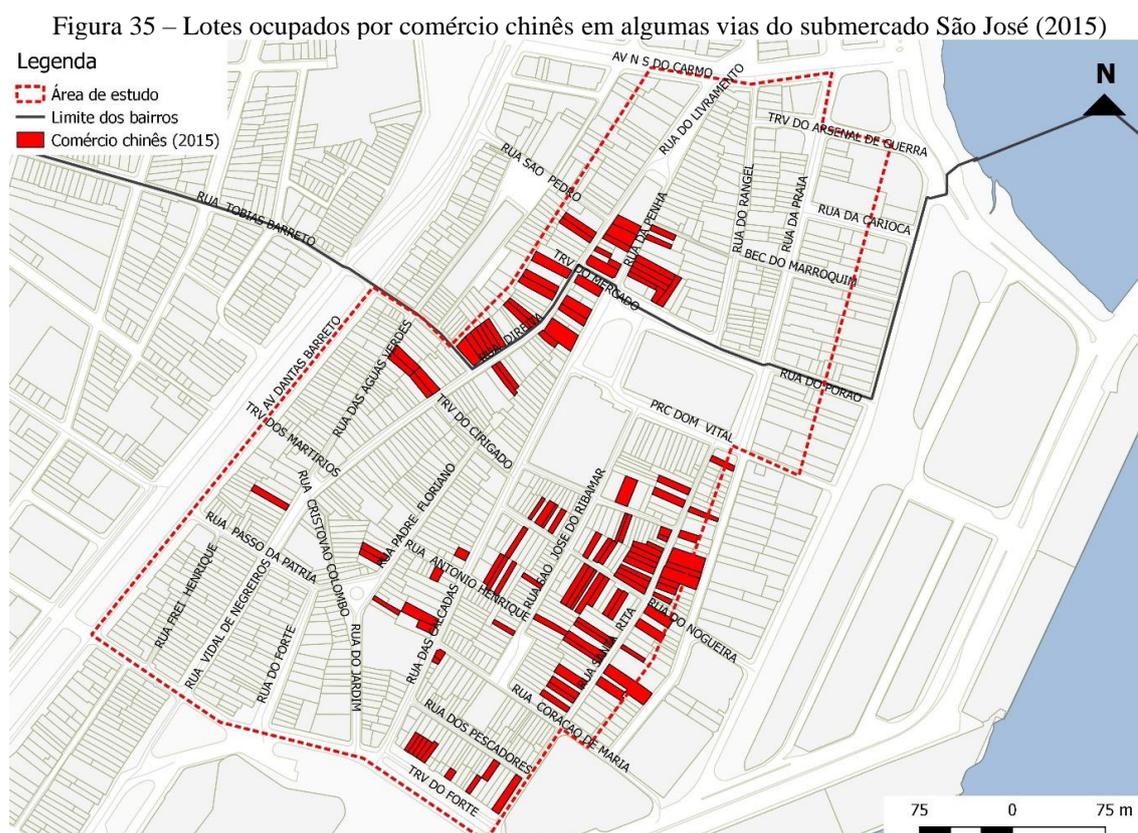
| Submercados              | Pessoas Físicas |             | Pessoas Jurídicas    |             |                 |            |             |             |             |             | TOTAL<br>(pessoas físicas<br>+jurídicas) |            |
|--------------------------|-----------------|-------------|----------------------|-------------|-----------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|------------|
|                          |                 |             | Entidades Religiosas |             | Órgãos Públicos |            | Empresas    |             | Subtotal    |             |  |            |
|                          | V. abs.         | %           | V. abs.              | %           | V. abs.         | %          | V. abs.     | %           | V. abs.     | %           | V. abs.                                  | %          |
| Bairro do Recife         | 400             | 42,2        | 137                  | 14,5        | 50              | 5,3        | 361         | 38,1        | 548         | 57,8        | 948                                      | 100        |
| Santo Antônio-Guararapes | 1161            | 74,4        | 0                    | 0,0         | 32              | 2,0        | 368         | 23,6        | 400         | 25,6        | 1561                                     | 100        |
| Santo Antônio-Diário     | 349             | 54,8        | 34                   | 5,3         | 16              | 2,5        | 238         | 37,4        | 288         | 45,2        | 637                                      | 100        |
| São José                 | 1629            | 75,7        | 147                  | 6,8         | 38              | 1,8        | 337         | 15,7        | 522         | 24,3        | 2151                                     | 100        |
| Imperatriz-Rua Nova      | 1012            | 71,3        | 55                   | 3,9         | 4               | 0,3        | 349         | 24,6        | 408         | 28,7        | 1420                                     | 100        |
| Boa Vista                | 809             | 87,3        | 37                   | 4,0         | 13              | 1,4        | 68          | 7,3         | 118         | 12,7        | 927                                      | 100        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>5360</b>     | <b>70,1</b> | <b>410</b>           | <b>14,7</b> | <b>153</b>      | <b>2,0</b> | <b>1721</b> | <b>22,5</b> | <b>2284</b> | <b>29,9</b> | <b>7644</b>                              | <b>100</b> |

Fonte: Prefeitura do Recife – Secretaria de Finanças, 2018. Dados obtidos pela DPPC. Elaboração: Gemfi.

Quanto aos inquilinos dos imóveis, são agentes que necessitam de um determinado espaço e assim participam do processo de negociação ocupando um imóvel que não lhes pertence, pagando uma quantia pelo período de utilização. Como se sabe que há o predomínio do mercado de aluguel no CHR e o predomínio de imóveis voltados para o uso comercial e de serviços, a ligação dos inquilinos com essas atividades é notável. Ao contrário dos proprietários que, como visto anteriormente, não necessariamente fazem parte de um grupo homogêneo, os inquilinos apresentam esse traço que os une. O fato de possuírem esse mesmo perfil de inquilino que utiliza o imóvel como suporte para a geração de renda através de atividades de comércio e serviços, faz com que suas demandas sejam semelhantes. No caso de uma demanda que procure por imóveis habitacionais, por exemplo, outras questões são observadas quando há a procura por um bem imóvel, visto que seu intuito é distinto.

Independentemente de seu papel como proprietários ou inquilinos, é importante ainda apresentar um grupo de agentes que vem ganhando destaque no CHR e principalmente no submercado São José. Esse grupo é formado pelos comerciantes de origem chinesa que, conforme observado no Capítulo 3, surgiu na área a partir de ondas migratórias e se estabeleceram em áreas centrais principalmente pelo tipo de produto ofertado por eles. Por se

tratar de produtos populares e mais baratos, encontram no submercado São José um espaço favorável para se estabelecer. Prova disso pode ser observada a partir de dois levantamentos, um de 2015 e outro de 2017, que identificaram os lotes ocupados por lojas de origem chinesa (Figuras 35 e 36). Apesar de não se tratar do recorte exato do submercado São José, esse estudo dá indícios sobre a relevância desse grupo nos imóveis da área.



Fonte: SILVA, J. M., 2016. Elaboração própria.



demanda. Dessa forma, também devem ser considerados para compreender e desvendar um pouco mais sobre os agentes atuantes nessa área.

#### **4.5 Considerações sobre o capítulo**

Através da delimitação do submercado São José como escala de análise foi possível observar características que auxiliam na conformação de sua dinâmica espacial e imobiliária. No caso do recorte em questão, essa dinâmica está relacionada às características físicas, locacionais e aquelas que envolvem seu mercado imobiliário e agentes.

Quanto aos aspectos físicos, o submercado São José se destaca pela malha viária, cujo traçado remete principalmente ao século XVIII. As ruas estreitas, as travessas, os becos e os pátios acabam se tornando elementos únicos e muito característicos dessa área. Por um lado, o submercado São José ainda mantém muito do seu tecido urbano original, por outro, apresenta alterações significativas em grande parte do seu estoque edificado. No entanto, esses aspectos acabaram favorecendo o desenvolvimento da atividade comercial na área.

Em relação aos aspectos locacionais, foram identificadas duas escalas essenciais para compreender a atratividade dos imóveis desse recorte. Quando se observa sua macrolocalização, percebe-se que o caráter central e a consolidada rede de mobilidade auxiliam a entender a influência que essa área produz para além dos limites do bairro e até da cidade. Quando se trata de sua microlocalização, importa observar a relevância da distribuição dos usos no espaço, do fluxo de pedestres e da presença de comércio especializado como fatores capazes de justificar a preferência por determinadas localidades em detrimento de outras.

No submercado São José não se observou ainda os impactos de uma atuação mais abrangente do poder público, o que resulta em uma competição desigual dessa área com outras como o Bairro do Recife, objeto de intervenções e benefícios há anos. Diante disso, muitos aspectos da sua estrutura e da atuação do poder público podem refletir a conduta dos principais agentes atuantes na área: os agentes privados. Identificar as condutas desses agentes não em um espaço qualquer, mas também em um centro histórico e urbano pode tornar a análise mais complexa. Por esse motivo, a seguir serão melhor aprofundadas algumas informações sobre as condutas e motivações desses agentes, que vão auxiliar no entendimento da estrutura física de seus imóveis e do mercado de locação de uma área que reproduz muito do caráter comercial que um centro histórico e urbano pode vir a ter.

## 5 CONDOTA DOS AGENTES FRENTE A IMÓVEIS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS NO SUBMERCADO SÃO JOSÉ

Tendo a percepção da influência dos agentes e de suas condutas no mercado imobiliário e também no espaço urbano, é crucial aprofundar ainda mais o debate sobre o modo como atuam, principalmente em uma área de interesse mercadológico e histórico. Desse modo, busca-se neste capítulo reunir informações sobre as condutas dos agentes representantes da oferta e da demanda, adicionando mais informações a respeito de seus perfis e suas motivações, que reverberam no aspecto físico dos imóveis, nos seus preços e ainda na própria transação de aluguel. Tudo o que foi apresentado até então serviu para contextualizar a atuação desses agentes no submercado São José, tentando identificar características espaciais e históricas que influenciam em suas condutas.

Para o aludido aprofundamento, o presente capítulo está dividido em quatro partes. A primeira, denominada *Agentes e seus perfis socioeconômicos*, revela informações básicas sobre os agentes entrevistados, essenciais para traçar seus perfis. A segunda parte, denominada *Condutas quanto a preservar e/ou conservar os bens imobiliários*, aborda, sob a ótica dos agentes entrevistados, questões que envolvem o estado físico do imóvel alugado, discutindo o papel de cada um deles quanto à situação dos edifícios que lhes concernem. A terceira parte, nomeada *Formação dos preços de aluguel pelos agentes*, analisa as médias dos preços por metro quadrado ofertados no CHR e, em seguida, através dos discursos dos entrevistados, algumas considerações são feitas sobre as ofertas e os preços observados no submercado São José. Por fim, a quarta parte, denominada *Motivações quanto a permanência no mercado de locação*, discute as razões pelas quais os agentes (ofertantes e demandantes) preferem o aluguel em detrimento da compra e venda.

### 5.1 Agentes e seus perfis socioeconômicos

Como ressaltado anteriormente, é essencial conhecer não somente os agentes como sua forma de lidar com os bens imobiliários para que se compreenda melhor as dinâmicas que envolvem o mercado imobiliário e a formação dos preços. No caso do presente estudo, cujo foco é uma área com relevante mercado de locação de imóveis comerciais e de serviços, foi necessário o levantamento de dados capaz de revelar a forma de atuação de seus principais agentes: os proprietários/locadores, representando a oferta, e os inquilinos comerciantes, representando a demanda.

Quanto aos inquilinos, a pesquisa realizada pelo Gemfi/UFPE em 2014 já havia conseguido fazer algumas aproximações sobre esses agentes, percebendo a predominância dos inquilinos comerciantes na área. No entanto, é necessário ressaltar a dificuldade de obter dados por parte dos proprietários/locadores. Isso pelo fato de serem agentes de difícil acesso. Para se ter ideia de como eles se constituem em um grupo hermético, ressalta-se que, na supramencionada pesquisa de 2014, quando os inquilinos foram perguntados sobre os proprietários/locadores dos imóveis, apenas 13 entrevistados cederam informações de como contatar os locadores, o que significava 8,6% do total de questionários aplicados com inquilinos do CHR na época. Esse número revela ainda o desconforto dos inquilinos em ceder informações sobre os proprietários/locadores, reduzindo ainda mais os escassos meios de contatar esses agentes. Importa lembrar que a propriedade fundiária e imobiliária no Brasil ainda é tratada com muita cautela e poucos detêm informações sobre esses agentes. Não sem razão, ao final da aludida pesquisa não se teve o mesmo nível de informações sobre os proprietários que atuam no CHR quanto se teve dos inquilinos. Por mais que muito tenha sido desvendado sobre o mercado imobiliário em centros históricos, ainda não se tinha o ponto de vista e a lógica que moviam os locadores de imóveis nessas localidades.

Assim, o presente estudo tem como intuito preencher essa lacuna e compreender ainda mais o funcionamento do mercado imobiliário no recorte de estudo. Por se tratar de um assunto ainda pouco explorado e por ser pouco conhecida a visão desses agentes – sobretudo a dos locadores – a respeito da negociação de imóveis, este trabalho caracteriza-se como pesquisa exploratória. A metodologia utilizada para obter os dados sobre os proprietários/locadores e inquilinos de imóveis comerciais e de serviços, inseridos no submercado imobiliário São José, foi a aplicação de entrevistas estruturadas (ver Apêndice A). Ressalta-se ainda que a pesquisa segue uma abordagem qualitativa.

Para isso, um intenso esforço de busca foi realizado para encontrar os proprietários/locadores de imóveis da área, feito através de recomendações dos próprios agentes, chegando-se a um total de 10 entrevistas. Em relação aos inquilinos, por mais que fossem agentes mais acessíveis, importa ressaltar que nem sempre se encontravam presentes em suas lojas, deixando gerentes como responsáveis. Tendo em vista a pertinência das informações coletadas diretamente com os inquilinos, após muita dificuldade também foi possível chegar a um total de 10 entrevistas. Vale salientar ainda as dificuldades que vão além da falta de acesso e resistência dos agentes, já que as entrevistas tiveram que ser realizadas após o auge do estado de emergência da pandemia de Covid-19, quando muito se restringiu o contato entre pessoas. Por tal razão, a coleta de dados se estendeu pelos anos de 2021 e 2022.

Em síntese, trata-se de uma análise qualitativa, em que os discursos dos agentes serão utilizados como principal elemento para justificar o que pode ser observado na área atualmente. Por meio dos depoimentos foi possível observar algumas nuances do comportamento dos agentes, além de compreender suas motivações a partir da comparação entre as entrevistas e as condutas reproduzidas no espaço e no mercado imobiliário.

Inicia-se a análise discorrendo sobre os agentes imobiliários entrevistados que, no caso em questão, são proprietários/locadores e inquilinos de imóveis comerciais e de serviços localizados no submercado imobiliário São José. Como já mencionado anteriormente, o solo urbano não pode ser considerado uma mercadoria produzida, sendo assim, a renda do solo urbano depende do processo de valorização do capital ocorrido no terreno urbano (Topalov, 1979). Deve-se recordar aqui que, no caso específico de boa parte dos imóveis do submercado São José, o terreno é explorado capitalistamente, abrigando uma atividade produtiva geradora de lucro: a atividade comercial ou de serviços. É a partir dessa atividade exercida pelo inquilino comerciante que ocorre a valorização do capital, que produz um sobrelucro transformado em renda fundiária, devidamente apropriada pelo proprietário do terreno.

Desse modo, os papéis desses dois agentes vão ser claros dentro do processo de circulação do bem. Por um lado, o comerciante que deseja entrar nesse espaço é impulsionado pelo seu foco principal: participar do processo de circulação de mercadorias com seus produtos ou serviços. Para isso, sabe que deve contar com um espaço na cidade que o auxilie a cumprir essa função, sendo muitas vezes mais simples ter acesso a esse espaço através do aluguel. Por outro lado, o proprietário que aluga seu imóvel terá como principal motivação se apropriar da renda que a propriedade lhe permite, apoderando-se assim de parte dos lucros que geram as atividades que o comerciante realizará (Barreto, 1995).

Tendo isso em vista, torna-se essencial conhecer mais sobre os perfis desses agentes, obtidos por meio das entrevistas. A análise será iniciada pela apresentação das características gerais dos inquilinos entrevistados, segundo o quadro a seguir.

Quadro 1 – Submercado São José: caracterização geral dos inquilinos entrevistados

| Variáveis                       | Caracterização do inquilino       |                                      |                                      |                            |                                      |                                      |                                      |                                      |                                   |                                      |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
|                                 | INQ1                              | INQ2                                 | INQ3                                 | INQ4                       | INQ5                                 | INQ6                                 | INQ7                                 | INQ8                                 | INQ9                              | INQ10                                |
| <b>Idade</b>                    | 42                                | 57                                   | 38                                   | 50                         | 39                                   | 71                                   | 40                                   | 41                                   | 57                                | 41                                   |
| <b>Sexo</b>                     | M                                 | F                                    | F                                    | F                          | F                                    | F                                    | F                                    | F                                    | M                                 | M                                    |
| <b>Escolaridade</b>             | Ensino Superior                   | Ensino Médio                         | Ensino Superior                      | Ensino Superior Incompleto | Ensino Superior Incompleto           | Ensino Médio                         | Ensino Médio                         | Ensino Médio                         | Ensino Superior                   | Pós-graduação                        |
| <b>Profissão</b>                | Empresário                        | Comerciante                          | Empresária                           | Comerciante                | Comerciante                          | Aposentada                           | Comerciante                          | Empreendedora                        | Comerciante                       | Empresário e gestor financeiro       |
| <b>Renda</b>                    | Mais de 10 SM (Mais de R\$11.000) | De 3 a 6 SM (De R\$3.300 a R\$6.600) | De 1 a 3 SM (De R\$1.100 a R\$3.300) | NR                         | De 3 a 6 SM (De R\$3.300 a R\$6.600) | De 3 a 6 SM (De R\$3.300 a R\$6.600) | De 1 a 3 SM (De R\$1.100 a R\$3.300) | De 1 a 3 SM (De R\$1.100 a R\$3.300) | Mais de 10 SM (Mais de R\$11.000) | De 3 a 6 SM (De R\$3.300 a R\$6.600) |
| <b>Principal fonte de renda</b> | Trabalho como autônomo            | Trabalho como autônomo               | Trabalho como autônomo               | Trabalho como autônomo     | Trabalho como autônomo               | Aposentadoria                        | Trabalho como autônomo               | Trabalho como autônomo               | Trabalho como autônomo            | Trabalho como autônomo               |

Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022.

Através das dez entrevistas obtidas com os inquilinos do submercado São José foi possível observar que os entrevistados apresentaram uma faixa etária entre 38 e 71 anos, sendo em sua maioria mulheres (7) que não chegaram a completar o ensino superior (6). A maior parte é natural de Recife (8), sendo esta também a cidade onde atualmente residem 7 entrevistados. No entanto, apenas um deles reside próximo do seu ponto comercial, uma vez que mora no bairro de Santo Antônio.

Para se ter ideia sobre a renda mensal desses agentes, houve sua estratificação através de faixas de rendimento<sup>27</sup>. A faixa de renda mensal mais citada pelos inquilinos que participaram da pesquisa foi de R\$3.300 a R\$6.600, seguida pela faixa de R\$1.100 a R\$3.300.

Como os imóveis comerciais e de serviços eram o objeto de estudo da pesquisa, esperava-se que os integrantes da demanda desse submercado apresentassem um perfil com características semelhantes, uma vez que suas necessidades são similares. Diante disso, é natural que quase a totalidade dos inquilinos entrevistados se autodefinam como comerciantes ou empresários, sendo sua principal fonte de renda o trabalho como autônomo, relativo aos seus negócios enquanto proprietários de estabelecimentos comerciais e de serviços. A única resposta

<sup>27</sup> Na presente pesquisa os agentes entrevistados poderiam ser enquadrados em cinco faixas de renda de acordo com o salário mínimo identificado na época de início da pesquisa de campo: (i) menos de 1 salário mínimo (menos de R\$1.100); (ii) de 1 a 3 salários mínimos (de R\$1.100 a R\$3.300); (iii) de 3 a 6 salários mínimos (de R\$3.300 a R\$6.600); (iv) de 6 a 10 salários mínimos (de R\$6.600 a R\$11.000) e (v) mais de 10 salários mínimos (mais de R\$11.000).

fora desse padrão foi de uma inquilina aposentada que, no entanto, está ligada à atividade comercial de forma indireta já que seu marido é quem de fato utiliza o imóvel para comercializar. Desse modo, de acordo com esse perfil de agentes entrevistados, percebe-se de forma geral que o intuito deles com as transações de aluguel é ter acesso a um espaço para realizar suas atividades econômicas na área.

Outras informações que devem ser somadas para entender o contexto desses agentes no mercado imobiliário são as características das unidades transacionadas. Sendo assim, com o intuito de caracterizar melhor os produtos transacionados<sup>28</sup> pelos agentes entrevistados, as principais informações foram reunidas no quadro a seguir.

Quadro 2 – Submercado São José: caracterização das unidades transacionadas pelos inquilinos entrevistados

| Variáveis                                 | Identificação do inquilino               |  |                  |  |                  |  |  |                  |                  |  |
|---|--|--|------------------|--|------------------|--|--|------------------|------------------|--|
|   | IN1                                      | IN2                                      | IN3              | IN4                                      | IN5              | IN6                                      | IN7                                      | IN8              | IN9              | IN10                                     |
| <b>Unidades em que é inquilino no CHR</b> | 2  | 1  | 1                | 1  | 1                | 4  | 1  | 1                | 1                | 3  |
| <b>Tipos de unidades</b>                  | Prédios inteiros                         | Prédio inteiro                           | Loja em galeria  | Prédio inteiro                           | Prédio inteiro   | Prédios inteiros                         | Prédio inteiro                           | Loja em galeria  | Prédio inteiro   | Prédios inteiros                         |
| <b>Tipologia</b>                          | Edifício horizontal sem pódio sem recuos | Edifício horizontal sem pódio sem recuos | Casa sem recuos  | Edifício horizontal sem pódio sem recuos | Sobrado          | Edifício horizontal sem pódio sem recuos | Edifício horizontal sem pódio sem recuos | Casa sem recuos  | Casa sem recuos  | Sobrado                                  |
|   | Edifício horizontal sem pódio sem recuos |  |                  |  |                  | Edifício horizontal sem pódio sem recuos |  |                  |                  | Edifício horizontal sem pódio sem recuos |
| <b>Estado de conservação</b>              | Bom                                      | Regular                                  | Precário         | Regular                                  | Regular          | Regular                                  | Regular                                  | Precário         | Bom              | Bom                                      |
|   | Bom                                      |  |                  |  |                  | Precário                                 |  |                  |                  | Regular                                  |
| <b>Estado de preservação</b>              | Substituído                              | Substituído                              | Descaracterizado | Substituído                              | Descaracterizado | Não identificado                         | Substituído                              | Descaracterizado | Descaracterizado | Substituído                              |
|   | Substituído                              |  |                  |  |                  | Substituído                              |  |                  |                  | Substituído                              |

Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022 e Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, 2018.

Os inquilinos, quando questionados sobre os bens que alugam para seu uso no CHR, no geral citaram apenas a locação de uma unidade (7). Apenas três entrevistados mencionaram o aluguel de mais de uma unidade. Desses três casos, dois diziam respeito às empresas que possuíam filiais em outras localizações do CHR e uma delas foi justificada pela falta de espaço para dar suporte à atividade comercial. Por essa razão, havia o aluguel de outras unidades para

<sup>28</sup> Para manter o anonimato dos inquilinos entrevistados, optou-se aqui por não apresentar fotos das unidades transacionadas por eles, já que este levantamento poderia expor os nomes de suas respectivas lojas.

expandir a área física da loja e comportar seu estoque. Outra questão é que, como apenas um dos dez entrevistados é inquilino de outras unidades fora do CHR, pode-se supor que, para o restante deles, o aluguel está diretamente relacionado à exploração da atividade econômica situada no centro da cidade.

Como três entrevistados alugavam mais de uma unidade no CHR, buscou-se abordar no quadro os principais atributos de todas aquelas que se localizavam especificamente no submercado São José. Sendo assim, foi possível analisar as características de um total de 13 unidades. Percebe-se que os tipos de unidades mais transacionados pelos inquilinos entrevistados eram prédios inteiros (11). No entanto, também foi identificado o aluguel de lojas em galerias (2). Além disso, acrescentou-se à análise a descrição das tipologias e dos estados de conservação e preservação dos imóveis onde se localizavam essas unidades, o que foi possível através do levantamento realizado pela DPPC. Boa parte dos inquilinos entrevistados estavam localizados em imóveis cuja tipologia era o edifício horizontal sem pódio e sem recuos (8), havendo ainda a presença de casas sem recuos (3) e de sobrados (2). Quanto ao estado de conservação, apenas quatro imóveis se encontravam em um bom estado, seis possuíam um estado regular e três estavam em estado precário. Quanto ao estado de preservação, a grande maioria (12) era de imóveis substituídos ou descaracterizados.

Já em relação às questões que envolvem a transação de aluguel, importa mencionar que os inquilinos entrevistados começaram a alugar imóveis na área em distintas épocas. Um deles aluga desde a década de 1990, três desde a de 2000, quatro desde a década de 2010 e dois começaram a alugar em 2021 e 2022. Desse modo, percebe-se que há unidades alugadas recentemente (2021 e 2022), assim como unidades alugadas há mais de 30 anos.

Tendo em vista o perfil desses inquilinos, comerciantes e empresários, foi questionada ainda qual a natureza jurídica registrada por eles nos contratos de locação. Quase a totalidade (8) dos contratos dos entrevistados estão registrados no status de pessoa física. Dos outros dois entrevistados, um alugou sob o status de pessoa jurídica e o outro não respondeu. Para justificar essa situação, uma das entrevistadas falou sobre a escolha de alugar como pessoa física. Ela revelou que quando resolveu alugar o imóvel ainda não possuía Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), o que pode ser considerado motivo para que alguns comerciantes mais recentes optem pelo contrato em seu nome e não em nome da empresa comercial que ficará instalada no espaço. No mais, também pode ser um traço de uma parcela dos inquilinos comerciantes da área, donos de estabelecimentos de menor porte, que preferem separar questões referentes ao imóvel das questões atinentes à atividade econômica por eles realizadas.

Diante desses dados, percebe-se que, de modo geral, os inquilinos entrevistados possuem similaridades em muitos aspectos, divergindo mais em questões como a renda, por exemplo. No mais, percebe-se que a maior parte deles são inquilinos exclusivos daquela área, que alugam apenas um imóvel e que fazem deles suporte para realizar uma atividade econômica, que é sua principal fonte de renda.

Quadro 3 – Submercado São José: resumo do perfil dos inquilinos entrevistados

| <b>Variáveis</b>              | <b>Resumo das respostas dos inquilinos</b> |
|-------------------------------|--|
| Profissão                     | Comerciantes/empresários                   |
| Principal fonte de renda      | Trabalho como autônomo                     |
| Unidades alugadas no CHR      | Geralmente alugam apenas uma unidade       |
| Unidades alugadas fora do CHR | Geralmente não alugam fora do CHR          |
| Tipo de unidade               | Geralmente alugam prédios inteiros         |
| Status jurídico no contrato   | Geralmente registrado como pessoa física   |

Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022.

Dando prosseguimento à análise das características gerais, dessa vez relacionadas aos dez proprietários/locadores entrevistados, suas informações básicas serão melhor comentadas a partir do quadro a seguir.

Quadro 4 – Submercado São José: caracterização geral dos proprietários/locadores entrevistados

| Variáveis                       | Caracterização do proprietário/locador                     |                                   |                                   |   |  |  |  |  |                                   |                                      |
|---------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--|--|--|--|-----------------------------------|--------------------------------------|
|                                 | P1   | P2                                | P3                                | P4  | P5                                     | P6                                     | P7                                     | P8                                     | P9                                | P10                                  |
| <b>Idade</b>                    | 64   | 59                                | 47                                | 43  | 45                                     | 53                                     | 44                                     | 73                                     | 53                                | 74                                   |
| <b>Sexo</b>                     | M  | M                                 | F                                 | M   | M                                      | M                                      | M                                      | M                                      | M                                 | M                                    |
| <b>Escolaridade</b>             | Ensino Superior  | Ensino Superior                   | Pós-graduação                     | Ensino Superior   | Ensino Superior                        | Ensino Superior                        | Ensino Superior                        | Ensino Superior                        | Pós-graduação                     | Ensino Fundamental                   |
| <b>Profissão</b>                | Administrador de empresa                                   | Advogado/Síndico                  | Empresária                        | Engenheiro Civil e dono de construtora/imobiliária  | Empresário                             | Empresário                             | Comerciante                            | Comerciante aposentado                 | Administrador e empresário        | Comerciante aposentado               |
| <b>Renda</b>                    | Mais de 10 SM (Mais de R\$11.000)                          | Mais de 10 SM (Mais de R\$11.000) | Mais de 10 SM (Mais de R\$11.000) | Mais de 10 SM (Mais de R\$11.000)   | De 6 a 10 SM (De R\$6.600 a R\$11.000) | De 6 a 10 SM (De R\$6.600 a R\$11.000) | De 6 a 10 SM (De R\$6.600 a R\$11.000) | De 6 a 10 SM (De R\$6.600 a R\$11.000) | Mais de 10 SM (Mais de R\$11.000) | De 3 a 6 SM (De R\$3.300 a R\$6.600) |
| <b>Principal fonte de renda</b> | Aluguel de imóveis, trabalho como autônomo e aposentadoria | Aluguel de imóveis                | Trabalho como autônomo            | 40% do aluguel de imóveis, 40% da construção civil e 20% da administração de outros imóveis | Trabalho sem carteira assinada         | Trabalho como autônomo                 | Trabalho como autônomo                 | Aluguel de imóveis e aposentadoria     | Trabalho como autônomo            | Aluguel de imóveis                   |

Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022.

A partir dos dados foi possível observar que os proprietários/locadores entrevistados apresentaram uma faixa etária entre 43 e 74 anos. A faixa é semelhante à obtida nas entrevistas com os inquilinos, no entanto é possível observar uma maior ocorrência de proprietários/locadores com mais de 50 anos. A maioria dos entrevistados são homens (9), cujo nível de escolaridade é maior que o ensino superior (8), naturais do Recife (8) e todos residem nesta cidade. Importa ressaltar que os entrevistados mencionaram morar em bairros como Boa Viagem, Casa Forte, Poço da Panela, Jaqueira, Parnamirim e Imbiribeira. Somente um dos proprietários mora no bairro de São José, no entanto foi comentado que ele reside fora da área histórica em um edifício de alto padrão.

Quanto à faixa de renda mensal dos proprietários/locadores, a mais citada foi a de mais de R\$11.000, faixa essa identificada por metade dos entrevistados. Em seguida, é possível observar o destaque da faixa que vai de R\$6.600 a R\$11.000, mencionada por quatro entrevistados. Quando comparado aos rendimentos dos inquilinos, percebe-se que os proprietários/locadores possuem rendimentos mensais maiores. Enquanto para os inquilinos há

a predominância das respostas que indicavam as faixas de R\$1.100 a R\$3.300 e de R\$3.300 a R\$6.600, que juntas foram citadas por sete entrevistados, nove proprietários/locadores entrevistados relataram que sua renda estava nas faixas superiores a R\$6.600. Isso, à primeira vista, assinalaria que a renda (trabalho improdutivo) se sobrepõe ao trabalho produtivo (comércio e serviços) em termos de rendimentos.

Todavia, os entrevistados, de forma geral, não são agentes exclusivamente rentistas. Ou seja, não vivem exclusivamente da renda obtida por seu capital por meio, nesse caso, do seu direito à propriedade imobiliária. Quando perguntados sobre sua principal fonte de renda, os entrevistados tiveram respostas que se dividiam entre aluguel de imóveis, trabalho como autônomo e aposentadoria. Apenas dois entrevistados citaram que o aluguel era sua principal fonte de renda e outros três relataram que não há uma hierarquia em suas rendas e citaram outras além do aluguel que consideraram principais. Essa posição dos agentes de não se identificarem apenas como rentistas também pode estar relacionada ao pensamento muito difundido ao longo do século XX, onde a renda acaba sendo vista com maus olhos a partir da imposição dos valores democráticos e meritocráticos (Piketty, 2014). A outra metade dos entrevistados mencionou o trabalho como principal fonte de renda, o que significa que seus rendimentos obtidos através do aluguel de imóveis não são capazes de superar sua renda principal. Nesses casos, tratam o aluguel como um complemento, como uma renda extra agregada à aposentadoria ou ao trabalho como autônomo.

Importa destacar que o trabalho como autônomo se refere ao trabalho relativo aos seus negócios enquanto comerciantes ou empresários. Ou seja, além de rentistas, esses proprietários também são donos de estabelecimentos de comércio e serviços localizados na área de estudo. Essa questão também pode ser observada através das profissões assumidas por alguns desses entrevistados específicos: empresários e comerciantes. Ressalta-se que, dos dez proprietários/locadores entrevistados, apenas dois não possuíam uma relação direta com a atividade comercial e outros dois tinham uma relação indireta, uma vez que já foram comerciantes, mas se encontram atualmente aposentados. Conforme observado no Capítulo 3, a prática dos grandes comerciantes de diversificar os investimentos e apostar em atividades secundárias, como a aquisição de terras para obter rendas, já ocorria na América Portuguesa, sendo justificada como uma forma de obter mais ganhos que, no entanto, não superavam aqueles advindos do comércio (Souza, 2012).

No entanto, deve-se deixar claro que a grande manifestação de proprietários com esse perfil voltado para as atividades empresariais pode ter sido influenciada nesta amostra pelo fato de que esses agentes são mais acessíveis e conhecidos na área. Esses entrevistados não apenas

possuem imóveis nessa área, como também trabalham nela, o que faz com que sejam mais conhecidos e indicados do que os proprietários que apenas possuem imóveis na área, mas não se encontram nela. Assim, não se deve desconsiderar a existência de outros proprietários/locadores que não estão diretamente relacionados à atividade comercial na área.

Outras informações relevantes para compreender tais agentes são as características das unidades transacionadas por eles. Elas revelam o tipo de negociante encontrado. Desvendar o tipo de negociante é necessário para traçar um perfil mais claro de locador. Desse modo, é possível compreender melhor essa questão através do Quadro 5.

Quadro 5 – Submercado São José: caracterização das unidades dos proprietários/locadores entrevistados

| Variáveis                        | Identificação do proprietário/locador |                          |                  |                      |                  |                  |                  |                          |                          |                  |
|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
|                                  | P1                                    | P2                       | P3               | P4                   | P5               | P6               | P7               | P8                       | P9                       | P10              |
| <b>Unidades no CHR</b>           | Cerca de 18                           | Mais de 260              | 3                | Cerca de 30          | 6                | 3                | 2                | 82                       | 4                        | 12               |
| <b>Bairros onde se localizam</b> | São José, Santo Antônio e Boa Vista   | São José e Santo Antônio | São José         | São José e Boa Vista | São José         | São José         | São José         | São José e Santo Antônio | São José e Santo Antônio | São José         |
| <b>Tipos de unidades</b>         | Prédios inteiros                      | Prédios inteiros         | Prédios inteiros | Lojas                | Prédios inteiros | Prédios inteiros | Prédios inteiros | Prédios inteiros         | Prédios inteiros         | Boxes de galeria |
|                                  | Casas                                 | Salas                    |                  | Galpões              |                  |                  |                  | Salas                    |                          |                  |
|                                  | Apt.                                  |                          |                  | Apt.                 |                  |                  |                  |                          |                          |                  |
| <b>Unidades fora do CHR</b>      | Sim (cerca de 10)                     | Sim (3)                  | Sim (3)          | Sim (cerca de 20)    | Sim (5)          | Sim (1)          | Sim (1)          | Sim (apartamentos)       | Sim                      | Não              |

Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022.

Em relação aos proprietários/locadores entrevistados, cinco deles possuem menos de 6 unidades no mercado de locação do CHR, sendo essas unidades prédios inteiros voltados para o uso comercial/serviços. Os outros cinco proprietários/locadores entrevistados relataram possuir um número de bens no mercado de locação do CHR superior a 12 unidades, chegando a mais de 260.

A concentração de bens pertencentes a esses cinco locadores está relacionada ao tipo de unidade comercializada. No caso em questão, eles possuem unidades como salas, apartamentos e boxes, que são subdivisões de prédios. Como não foi possível detalhar a quantidade de metros quadrados que cada um deles possui, não se sabe ao certo se são agentes que possuem uma concentração imobiliária nessa área. No entanto, o que se pode afirmar é que os proprietários/locadores entrevistados que obtiveram a maior quantidade de unidades no mercado de locação também foram aqueles que mencionaram ter o aluguel como principal fonte de renda. Importa mencionar ainda que, seja em razão da quantidade maior de bens ou do tipo

de unidades, o fato é que esses locadores citaram que, no momento da entrevista, ainda contavam com unidades para alugar disponíveis no mercado de locação.

Ademais, quando inquiridos se possuíam imóveis fora do CHR, a grande maioria afirmou que sim, sejam suas próprias residências, sejam outros imóveis para disponibilizar no mercado, o que mostra que há a figura do proprietário/locador exclusivo de imóveis da área de estudo e há aqueles que expandem seus negócios para outras áreas.

Tendo conhecimento de que a trajetória desses agentes como proprietários e locadores também auxilia na caracterização de seu perfil, outras questões foram abordadas (Quadro 6). Primeiramente foi solicitado que os entrevistados discorressem sobre como se tornaram proprietários de imóveis situados no CHR. A partir das falas foi possível identificar duas formas de acesso à propriedade dos bens imobiliários naquela área: através de herança patrimonial e através da compra do imóvel. Para os proprietários/locadores as respostas se dividiram igualmente quanto a esta questão: cinco herdeiros e cinco não herdeiros.

Quadro 6 – Submercado São José: caracterização do proprietário enquanto locador

| Variáveis                                   | Identificação do proprietário |               |         |                 |                         |               |                |                |               |                         |
|---|-------------------------------|---------------|---------|-----------------|-------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|-------------------------|
|   | P1                            | P2            | P3      | P4              | P5                      | P6            | P7             | P8             | P9            | P10                     |
| <b>Forma de acesso à propriedade no CHR</b> | Herança                       | Compra (1989) | Herança | Herança         | Compra (década de 1970) | Compra (2011) | Herança        | Herança        | Compra (2012) | Compra (década de 1980) |
| <b>Data de início do aluguel</b>            | Há 130 anos                   | NR            | NR      | Dezenas de anos | 2011                    | 2011          | Década de 1990 | Década de 1960 | 2012          | 2011                    |
| <b>Natureza Jurídica (PF ou PJ)</b>         | PF e PJ                       | PF e PJ       | PF      | PF e PJ         | PF                      | PF            | PF             | PF e PJ        | PJ            | PF                      |

Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022.

Os herdeiros mencionaram que faziam parte da primeira e até da segunda geração de herdeiros dos seus imóveis localizados naquela área. Vale salientar ainda que dois deles tinham como antepassados imigrantes judeus e italianos. Eles se estabeleceram no país no final do século XIX e início do século XX, em conformidade com o que foi apresentado no capítulo 3, sobre este ter sido um período de intenso fluxo de pessoas oriundas de outros países para o Brasil.

Ao serem inquiridos quando começaram a disponibilizar seus imóveis no mercado de locação, todos os herdeiros de alguma forma mencionaram em suas falas que as unidades já eram alugadas há muito tempo, começando antes mesmo dos entrevistados assumirem a propriedade. Um dos entrevistados citou que um de seus prédios foi construído exclusivamente

para aluguel na década de 1960, segundo ele “na época do dinamismo do centro”, quando tinha fila para alugar. Desse modo, percebe-se que todos os entrevistados herdeiros de imóveis na área demonstraram através de suas falas que a herança vai além da mera transmissão de bens patrimoniais, sendo seu fruto ainda a transmissão da atividade rentista.

Os entrevistados não herdeiros relataram a compra dos imóveis em anos distintos, que vão desde a década de 1970 até 2012. Quando perguntados sobre o início do aluguel na área, apenas quatro dos entrevistados não herdeiros responderam. No entanto, todas as respostas sinalizaram para o início da atividade rentista na década de 2010. Mesmo os dois proprietários/locadores que afirmaram ter adquirido unidades no século passado relataram que primeiro utilizaram os imóveis para uso próprio do seu comércio e apenas posteriormente decidiram alugar, evidenciando mais uma vez que a obtenção de renda se sobrepõe à busca do lucro comercial. Outros dois entrevistados que responderam citaram que já compraram as unidades com o intuito de disponibilizá-las no mercado de locação.

Outra questão importante para expor é a natureza jurídica dos imóveis, ou seja, se são registrados em nome de pessoa física ou pessoa jurídica. Dos dez entrevistados, cinco possuíam imóveis registrados exclusivamente com o status de pessoa física, quatro com ambos os status e um exclusivamente como pessoa jurídica. Esse fato reflete os dados apresentados anteriormente sobre a maior parte dos proprietários do submercado São José corresponderem a pessoas físicas (75,7%).

Ainda assim, a presença de metade dos entrevistados com imóveis registrados como pessoa jurídica ajuda a cristalizar a ideia de que também há empresas proprietárias de imóveis na área. Um dos entrevistados falou sobre o assunto. Ele explicou que possuía alguns imóveis em seu nome, mas que a maior parte deles estava registrado em nome da empresa imobiliária que possui junto com o irmão. Vale salientar que esse entrevistado era um dos que possuíam mais de 12 unidades no CHR. Outros dois entrevistados também mencionaram que possuem empresas imobiliárias para administrar o aluguel de seus imóveis. Desse modo, retomando a análise do status jurídico dos proprietários do submercado São José feita no capítulo anterior, é importante pontuar que não se deve cometer o engano de pensar que os 15,7% de empresas registradas como proprietárias são referentes apenas a empresas de comércio e serviços, como a predominância desse uso na área faz pensar, mas também podem corresponder a empresas imobiliárias.

Diante desses dados é possível observar que, ao contrário dos inquilinos, os proprietários/locadores entrevistados divergem em muitos aspectos, o que impossibilita que

sejam encaixados em um perfil delimitado. Isso confirma o que foi mencionado por Jaramillo (2009) quanto a não haver uma classe homogênea de proprietários de imóveis e terras.

No entanto, diante das diversas variáveis para caracterizar tais agentes, decidiu-se aqui aprofundar a análise baseada em seu status jurídico. Cruzando os dados dos Quadros 4, 5 e 6, é possível observar que, dos cinco entrevistados que apresentam imóveis registrados com o status de pessoa jurídica, quatro deles correspondem àqueles que revelaram ter o aluguel como principal fonte de renda, que apresentaram mais unidades disponíveis para locação no CHR e que possuíam maior renda mensal. Importa destacar também que, dos cinco proprietários dessa natureza jurídica, três são herdeiros. Por mais que não possa ser considerado um padrão, esse fato revela que há empresas na área formadas a partir de herança patrimonial. Essas características dão alguns indícios do porquê esses agentes se organizam juridicamente de forma distinta, sendo aqui denominados de proprietários/locadores pessoas jurídicas, que neste caso representam empresas.

Em relação aos cinco entrevistados que possuíam imóveis registrados com o status de pessoa física, observou-se que quatro deles tinham trabalho como autônomo como principal fonte de renda, possuíam poucas unidades para alugar e uma renda mensal inferior quando comparada à renda do restante dos entrevistados. Diante disso, optou-se por denominar esses agentes como proprietários/locadores pessoas físicas. Ressalta-se que, nos casos em que os proprietários/locadores também apresentam o perfil de comerciantes, eles se apropriam de uma só vez da renda gerada pelo aluguel e do lucro gerado pela sua atividade. Abaixo se encontra um resumo que detalha melhor o perfil de cada um desses agentes entrevistados.

Quadro 7 – Submercado São José: resumo dos perfis dos proprietários/locadores entrevistados

| Variáveis                | Proprietários/locadores pessoas físicas    | Proprietários/locadores pessoas jurídicas |
|--------------------------|--|---|
| Principal fonte de renda | Geralmente advém do trabalho como autônomo | Geralmente advém do aluguel               |
| Unidades alugadas no CHR | Geralmente possuem poucas unidades         | Geralmente possuem muitas unidades        |
| Renda                    | Geralmente recebem abaixo de R\$11.000     | Geralmente recebem acima de R\$11.000     |

Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022.

As análises das entrevistas serão, a seguir, aprofundadas partindo-se dessa divisão entre proprietários/locadores pessoas físicas e proprietários/locadores pessoas jurídicas (empresas). Se a distinção desses status e, conseqüentemente, desses perfis interfere nas atuações e motivações dos agentes em relação a outras variáveis é o que se pretende investigar adiante.

## 5.2 Condutas quanto a preservar e/ou conservar os bens imobiliários

Quando se fala sobre a conduta dos agentes do submercado São José, o primeiro elemento perceptível é o rebatimento de suas ações nos bens patrimoniais. Afinal, esses bens se localizam em uma área histórica onde incidem normativas de proteção. A partir dos dados da DPPC anteriormente apresentados foi possível identificar que nesse submercado predominam condutas que ao longo dos anos contribuíram, por um lado, com a substituição e descaracterização dos imóveis da área e, por outro, com seu atual estado de conservação. Pensando nessa situação pretende-se, através dos dados coletados por meio das entrevistas, discutir as motivações para as condutas desses agentes, principalmente no que se refere às atribuições de cada um deles em relação aos aspectos físicos dos bens.

Inicia-se o debate revelando se os proprietários/locadores são de fato os responsáveis pela gestão dos imóveis disponibilizados no mercado de aluguel, ou seja, se eles têm participação ativa no processo de locação de seus bens. Foi possível observar que a maior parte dos proprietários/locadores (7) respondeu que a gestão fica sob sua própria responsabilidade, cabendo-lhes resolver as questões que envolvem a negociação do aluguel e a administração dos imóveis. Um deles justificou essa decisão falando que é comerciante e, por isso, “sabe negociar e comercializar imóveis”. Outro citou que a decisão de administrar seus imóveis era por conta de sua “expertise”.

Os outros três entrevistados indicaram que a gestão dos bens era delegada, ficando a cargo de pessoas de confiança<sup>29</sup> e de uma empresa especializada pertencente ao respectivo proprietário. Um dos entrevistados explicou que, no seu caso, a pessoa de confiança fica encarregada das cobranças de aluguel, das negociações dos valores, das vistorias dos imóveis e por cuidar das demandas do inquilino. Sendo assim, foi possível observar que, nesses três casos, a gestão dos imóveis era delegada a pessoas que possuíam um vínculo empregatício com o proprietário dos imóveis, sendo sua função principal a administração dos bens.

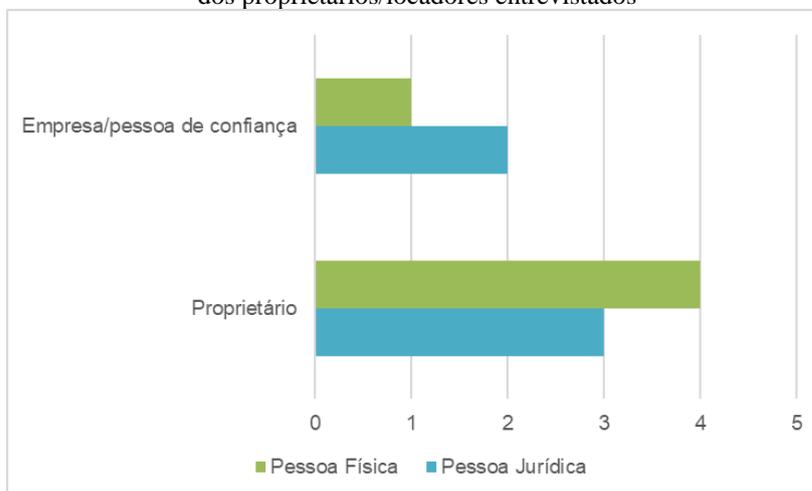
Quanto à natureza jurídica (Gráfico 5), os proprietários/locadores pessoas físicas citaram mais uma gestão própria, apenas um deles optou por uma gestão delegada. Em relação aos proprietários/locadores pessoas jurídicas, dois deles optaram por uma gestão delegada. Importa destacar que os dois proprietários que possuíam o maior número de unidades citaram

---

<sup>29</sup> Nos casos em que a gestão foi delegada para uma pessoa de confiança as entrevistas foram realizadas justamente com esses agentes, já que conhecem mais sobre a gestão dos bens do que seus proprietários jurídicos. Isso permite uma apreensão mais fiel das condutas no mercado imobiliário.

que a gestão era feita por eles mesmos. Nesse caso, o número de unidades não significou a transferência da responsabilidade pela gestão para terceiros, como era de se esperar.

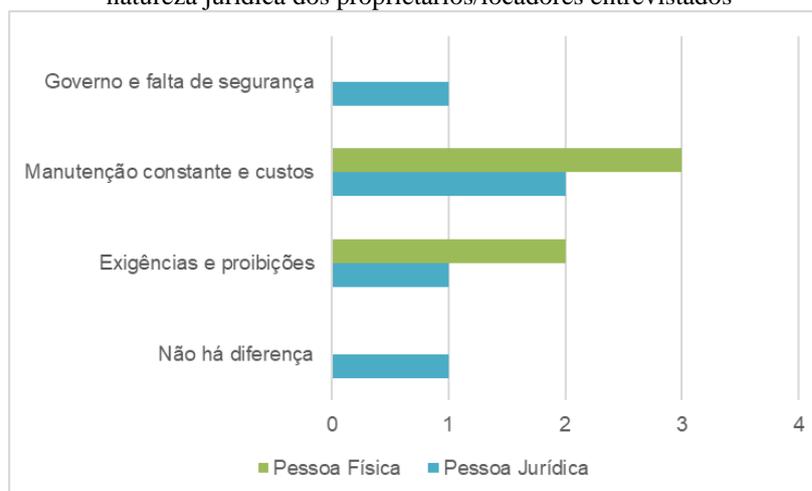
Gráfico 5 – Submercado São José: responsável pela gestão dos imóveis alugados, segundo a natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

Ter o conhecimento quanto à gestão dos imóveis é essencial já que revela que boa parte dos proprietários/locadores são responsáveis pelo processo de locação e administração do seu bem imobiliário, o que também envolve o cuidado com os aspectos de sua estrutura física e de sua conservação. Nesse sentido, o primeiro questionamento acerca desses aspectos foi qual seria a diferença de cuidar de um imóvel antigo em relação a um novo. Afinal, a maior parte do estoque edificado da área é formado por imóveis usados. Para os proprietários/locadores as respostas foram distintas, já que se tratava de uma pergunta aberta que instigava os entrevistados a comentar mais detalhadamente sobre o assunto. No entanto, através de uma análise de seus discursos, foi possível observar cinco tópicos principais em suas respostas (Gráfico 6).

Gráfico 6 – Submercado São José: diferença de cuidar de um imóvel antigo em relação a um novo, segundo a natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

O tópico mais abordado nas respostas foi a questão da manutenção constante e custos. Tendo em vista que a manutenção implica custos, os discursos que mencionavam esses dois pontos foram agrupados no mesmo tópico. Desse modo, para metade dos proprietários/locadores entrevistados, sejam pessoas físicas ou jurídicas, os imóveis antigos necessitam de maior manutenção quando comparados aos novos. Um dos respondentes citou que deve manter o imóvel “sempre equilibrado” quanto à manutenção, porque “se guardar, o imóvel se acaba”. Outro mencionou que, além da quantidade maior de manutenção no imóvel antigo, este ainda precisa se adaptar a elementos atuais que já estão incluídos no imóvel novo, como por exemplo, elementos que envolvem a acessibilidade. Esse assunto também estava presente na fala de outro entrevistado que citou o custo de “modernizar” o imóvel.

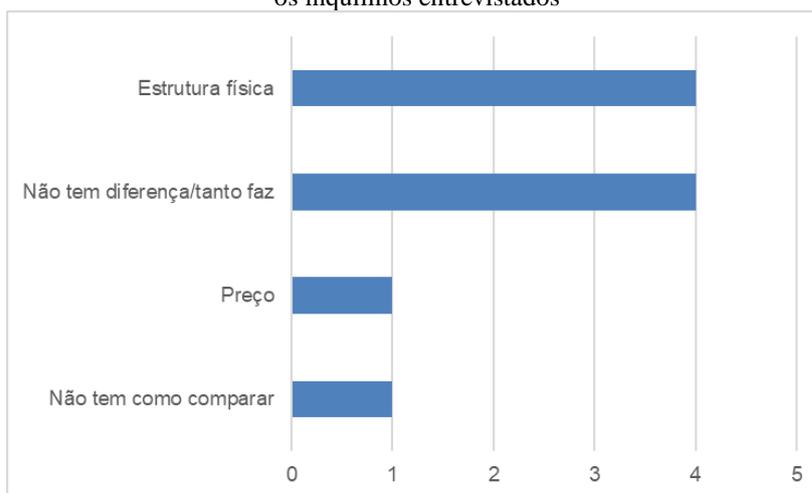
O segundo tópico mais abordado se refere às exigências e proibições que, para os entrevistados, é algo que distingue os imóveis antigos dos novos. Segundo eles, as exigências e proibições em relação às reformas na estrutura e aos aspectos legais que envolvem esse processo são maiores. Nas palavras de um dos entrevistados: “o trabalho é maior”. Outras respostas (“não há diferença” e “o problema é o governo e a falta de segurança”) foram citadas exclusivamente pelos proprietários pessoas jurídicas.

Entende-se por meio das falas de boa parte desses agentes, sobretudo aqueles que se enquadravam como pessoas físicas, que as principais diferenças que encontram em cuidar de um imóvel antigo estão relacionadas às manutenções e, conseqüentemente, aos custos e também, ao maior trabalho ocasionado pelas exigências e proibições de intervenções nos imóveis da área. Desse modo, nota-se que esses agentes já relacionam as diferenças àquilo que

deve ser tratado nos imóveis antigos em razão da sua estrutura física e o que isso demanda (custo e trabalho).

Já os inquilinos, quando questionados sobre este mesmo assunto, concentraram suas respostas em quatro tópicos (Gráfico 7). O primeiro ponto mencionado por quatro deles se relaciona com aspectos físicos da edificação. Para estes, a principal diferença de cuidar de um imóvel antigo em relação a um novo é sua estrutura física. Com exceção de uma entrevistada que mencionou que o imóvel antigo tinha uma estrutura física de melhor qualidade, os outros três relataram problemas na estrutura dessas edificações e riscos que, segundo eles, provavelmente não ocorreriam em edificações mais recentes. Um dos respondentes chegou a mencionar que “a estrutura física não tem a qualidade e a segurança de um (imóvel) novo” e outro exemplificou que não há risco de infiltração em prédios novos. Diante disso, identifica-se que essa resposta está alinhada ao que foi dito pelos proprietários/locadores da área.

Gráfico 7 – Submercado São José: diferença de cuidar de um imóvel antigo em relação a um novo, segundo os inquilinos entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

Importa mencionar que a preocupação com a estrutura física dos imóveis também está ligada ao contexto observado no Centro Histórico do Recife nos últimos anos. A incidência de incêndios e desabamentos de partes das estruturas de imóveis passa a ser cada vez mais presenciada (Figura 37), existindo casos recentes no submercado São José. Desse modo, essas respostas refletem a preocupação de muitas pessoas que conhecem e trabalham na área com a questão da manutenção predial dos imóveis mais longevos.

Figura 37 – Recortes de reportagens sobre acidentes relacionados à estrutura dos imóveis no CHR



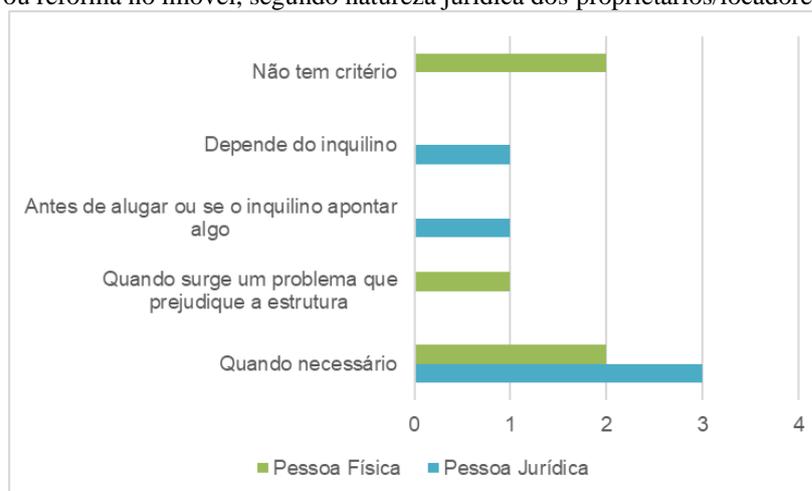
Fonte: Portal G1 (08/05/2023), Jornal Folha de Pernambuco (17/04/2022) e Jornal do Commercio (19/04/2021 e 21/05/2022).

Todavia, quatro inquilinos entrevistados citaram que a questão de haver diferença entre cuidar de um edifício antigo e um novo não se coloca, pois no centro só há imóveis antigos. Isso sugere que, para eles, a estrutura física do edifício ligada à sua longevidade pouco importa, uma vez que é o único modo de ter acesso a área onde comercializam. Essa ideia pode ser confirmada ainda pela justificativa de dois entrevistados. Nas palavras de um deles: “não vejo mais como um prédio histórico, e sim como um prédio comercial”. O segundo comentou que “estava procurando um imóvel pelo preço e não por outra razão como idade do imóvel”. Significa que, para eles, pouco importa o valor patrimonial das edificações.

Diante disso, é importante comentar a resposta de uma inquilina que fez questão de discorrer sobre o preço do aluguel. Segundo ela, esse preço é mais baixo para imóveis mais antigos, sendo citados como exemplos alguns prédios no entorno que foram reformados e os preços de aluguel ficaram mais elevados. Desse modo, percebe-se que há outras respostas distintas quanto à diferença entre imóveis novos e antigos. As cinco respostas dos inquilinos que divergem dos aspectos físicos dão indícios da falta de consideração de parte desses agentes quanto às condições materiais dos bens localizados nessa área, já que para eles a diferença entre cuidar de um imóvel novo e de um antigo é outra.

Tendo em vista que a área de estudo abriga imóveis usados, é evidente que as obras de manutenção e reforma sejam realizadas ao longo da vida útil do imóvel para mantê-los conservados e adequados para atender exigências contemporâneas. Nesse sentido, os proprietários/locadores foram estimulados a falar sobre os critérios que utilizam para a definição do momento de realização de obras de manutenção ou reforma em suas edificações (Gráfico 8).

Gráfico 8 – Submercado São José: critérios para definição do momento para realização de obra de manutenção ou reforma no imóvel, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados

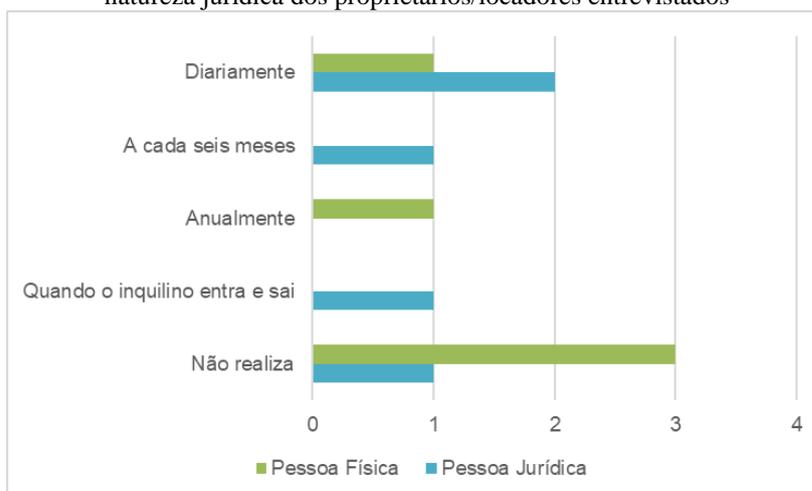


Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

As respostas também divergiram, sendo o principal critério mencionado a necessidade, que na realidade se trata de um critério abrangente. Ademais, interessa observar a ausência de critérios – mencionada por dois proprietários/locadores pessoas físicas – e a realização de obras antes de alugar o imóvel, mencionada por um proprietário/locador pessoa jurídica. Identificamos aqui dois extremos, de um lado a falta de critérios para a realização de manutenção ou reformas e de outro o único relato de um momento temporal preciso para isso, que ocorre todas as vezes que o imóvel for alugado.

Outro questionamento levantado foi se eram realizadas vistorias periódicas no imóvel após alugado e com que frequência ocorriam. Isso porque, mesmo com a transação de aluguel, o imóvel ainda continua sendo propriedade do locador. Daí ser natural a ocorrência de vistorias para acompanhar o estado do bem imobiliário. De acordo com as entrevistas com os proprietários/locadores (Gráfico 9), seis dos entrevistados afirmaram realizar vistorias com frequências distintas. Alguns deles realizam as vistorias diariamente já que trabalham nos mesmos edifícios onde se encontram as unidades alugadas, outros realizam a cada seis meses, anualmente e no momento de entrada e saída de um inquilino. Todavia, quatro dos entrevistados responderam não realizar vistorias. Um deles comentou que não era necessário, uma vez que o imóvel estava conservado. Outro mencionou que a vistoria consta no contrato, mas que na prática não realiza. Observando as respostas do ponto de vista do status jurídico dos entrevistados é possível perceber que a maior parte dos proprietários/locadores pessoa jurídica realiza vistorias (4), enquanto a maior parte dos proprietários/locadores pessoa física não realiza (3).

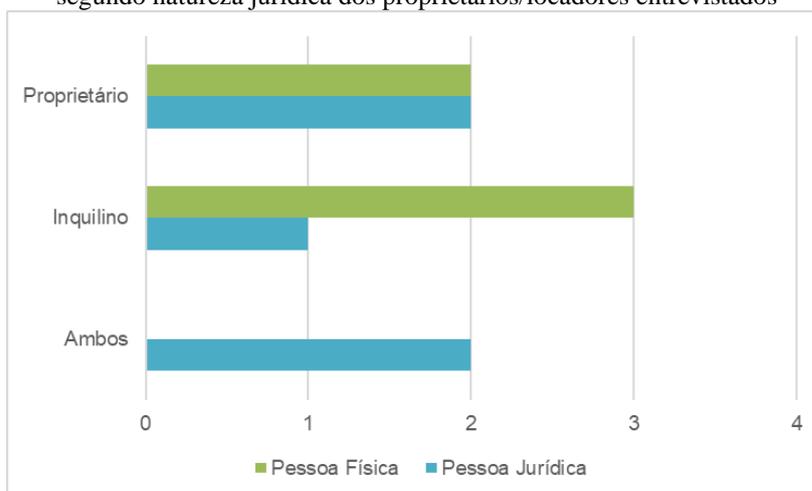
Gráfico 9 – Submercado São José: frequência de realização de vistorias periódicas no imóvel, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

O último questionamento aos entrevistados foi sobre quem seria o responsável por realizar obras de manutenção ou reforma nos imóveis. Quatro entrevistados mencionaram que a responsabilidade era dos proprietários, quatro que era dos inquilinos e dois que era de ambos, ou seja, de proprietários e inquilinos. No entanto, quando observadas a partir da natureza jurídica dos entrevistados (Gráfico 10), percebe-se que as respostas dos proprietários/locadores pessoas jurídicas divergiram. Dois deles citaram que a responsabilidade era do proprietário, um que era do inquilino e dois que era de ambos. Nesse último caso, os entrevistados contaram que a definição do responsável dependia do tipo e da complexidade da obra a ser realizada. Quanto aos proprietários/locadores pessoas físicas, três deles afirmaram que as obras de manutenção ou reforma eram de responsabilidade do inquilino e dois deles afirmaram ser do proprietário. Importa mencionar ainda que, se a resposta indicasse a responsabilidade do inquilino, os entrevistados eram questionados se haveria desconto no preço do aluguel pelas despesas pagas pelos locatários. Dos seis entrevistados que mencionaram que a responsabilidade era do inquilino ou de ambos, quatro relataram que não havia desconto.

Gráfico 10 – Submercado São José: responsabilidade por obras de manutenção ou reforma no imóvel, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados

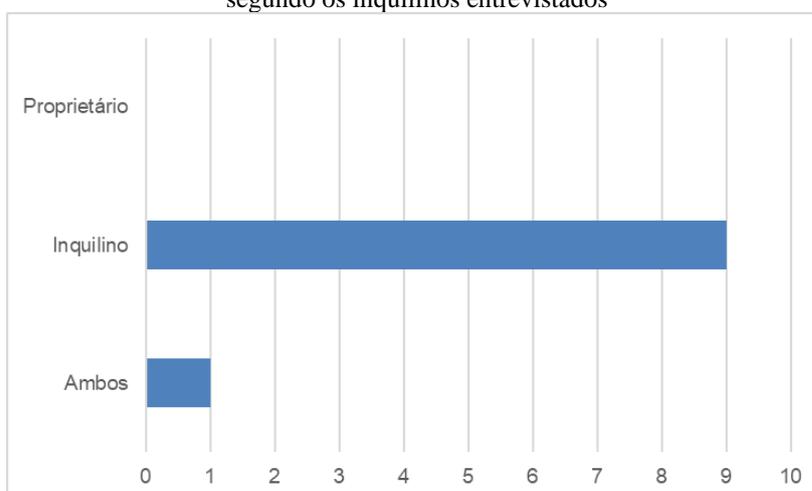


Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

Para entender melhor o papel dos agentes diante da responsabilidade pelas citadas obras, os inquilinos foram indagados sobre a mesma pergunta (Gráfico 11). A grande maioria desses agentes (9) concordou que a responsabilidade pelas obras que viessem a ocorrer seria exclusivamente deles. Dois deles relataram que geralmente essa era a postura adotada pelos agentes imobiliários no CHR. Apenas um dos entrevistados afirmou que as obras ficavam a cargo de ambos e que entravam em um acordo sobre o assunto.

Questionados se havia um desconto pelas despesas pagas com as obras, somente um inquilino relatou que contou com esse desconto em razão do grau de degradação do imóvel. O restante dos inquilinos entrevistados afirmou que não houve desconto algum.

Gráfico 11 – Submercado São José: responsabilidade por obras de manutenção ou reforma no imóvel, segundo os inquilinos entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

A partir dessas perguntas sobre a questão da conservação do bem imóvel foi possível fazer algumas constatações. Primeiramente, por mais que existam respostas distintas e muito particulares por parte de cada um dos entrevistados, foi possível observar em alguns casos condutas semelhantes, dependendo da análise a partir dos grupos formados de acordo com a natureza jurídica dos proprietários/locadores. No geral, os discursos dos proprietários/locadores pessoas jurídicas indicam que há critérios para definir quando serão realizadas obras de manutenção ou reforma e que a maior parte deles realiza vistorias em seus imóveis. Em relação à responsabilidade pelas obras, foi um tema que apresentou muitas divergências quanto às respostas. Diante disso, percebe-se que os entrevistados desse grupo – pessoas jurídicas –, pelo menos em suas falas, demonstraram ter um certo cuidado com seus bens, possuindo algum tipo de organização nesse sentido.

O perfil desse grupo é o que pode justificar essa forma de gestão. Importa ressaltar que os entrevistados pessoas jurídicas (empresas) foram aqueles que afirmaram possuir o aluguel como principal fonte de renda e também foram os que geralmente possuíam uma maior quantidade de unidades no mercado de locação. Como o rentismo possui destaque na renda desses agentes, é de se esperar uma forma um pouco mais estruturada e criteriosa de lidar com os bens que proporcionam essa fonte de renda.

Ademais, os discursos dos proprietários/locadores pessoas físicas indicam que alguns não possuem critérios definidos quanto ao momento de realizar obras de manutenção ou reforma. A maior parte desses proprietários não realiza vistorias periódicas e foram os que mais citaram que os inquilinos são responsáveis por obras que venham a ocorrer. Percebe-se aqui que os proprietários desse grupo, no geral, não acompanham o estado de conservação dos seus imóveis após alugados e também parecem não possuir muita organização para que isso seja feito. Além disso, a maior parte acha que o responsável por obras de manutenção é exclusivamente o inquilino. Todas essas respostas demonstram um comportamento passivo desses agentes diante do seu próprio bem, atuação que deve ser considerada na medida em que as pessoas físicas constituem a maior parte dos proprietários identificados no submercado São José.

No entanto, importa ressaltar que esse comportamento, pelo menos no caso desses entrevistados específicos, pode estar associado ao fato de que a maior parte dos proprietários/locadores pessoas físicas não possui o aluguel de imóveis como principal fonte de renda. Para esse grupo, a atividade comercial ainda é o foco dos seus esforços. Isso indica que, para eles, a atividade rentista e suas atribuições quanto ao cuidado dos bens podem acabar ficando em segundo plano. Nesse sentido, é essencial destacar que podem existir outros

comportamentos de proprietários pessoas físicas que, entretanto, não puderam ser incorporados em razão das limitações para encontrar esse tipo de agente na área de estudo.

Tendo em vista esses primeiros indícios quanto aos entrevistados, buscou-se observar se esses traços identificados para os dois grupos de proprietários/locadores podem ter um reflexo em suas condutas de preservação e conservação dos bens imobiliários. Desse modo, dois bancos de dados, apresentados anteriormente, foram cruzados. O primeiro é composto por dados do Cadastro Imobiliário, que revelam o status jurídico dos proprietários de endereços da área. O segundo apresenta dados sobre os estados de preservação e conservação dos imóveis, levantados pela DPPC. Vale salientar, no entanto, que algumas divergências foram encontradas nas bases de dados, o que permitiu analisar um total de 1371 imóveis do submercado São José. Os imóveis foram divididos entre aqueles cujo status dos proprietários de seus endereços era relativo a pessoas físicas, aqueles relativos a pessoas jurídicas e ainda se identificou uma pequena quantidade de imóveis que possuíam endereços com os dois status jurídicos. Diante disso, a primeira análise foi realizada a partir do estado de preservação dos imóveis do aludido submercado segundo o status jurídico de seus proprietários (Tabela 6).

Tabela 6 – Imóveis do submercado São José segundo seu estado de preservação e o status jurídico de seus proprietários (2017-2018)

| Estado de Preservação | Pessoas físicas |              | Pessoas jurídicas |              |                 |              |                      |              | Pessoas físicas e Pessoas jurídicas |              | Total       |
|-----------------------|-----------------|--------------|-------------------|--------------|-----------------|--------------|----------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|-------------|
|                       |                 |              | Empresas          |              | Órgãos públicos |              | Entidades Religiosas |              |                                     |              |             |
|                       | V. abs.         | %            | V. abs.           | %            | V. abs.         | %            | V. abs.              | %            | V. abs.                             | %            |             |
| Preservado            | 60              | 6,0          | 9                 | 4,3          | 21              | 67,7         | 18                   | 16,8         | 3                                   | 16,7         | 111         |
| Modificado            | 155             | 15,4         | 38                | 18,2         | 1               | 3,2          | 16                   | 15,0         | 2                                   | 11,1         | 212         |
| Substituído           | 603             | 59,9         | 121               | 57,9         | 4               | 12,9         | 46                   | 43,0         | 10                                  | 55,6         | 784         |
| Descaracterizado      | 155             | 15,4         | 19                | 9,1          | 1               | 3,2          | 21                   | 19,6         | 1                                   | 5,6          | 197         |
| Demolido              | 2               | 0,2          | 4                 | 1,9          | 0               | 0,0          | 0                    | 0,0          | 0                                   | 0,0          | 6           |
| Imóvel novo           | 10              | 1,0          | 5                 | 2,4          | 1               | 3,2          | 0                    | 0,0          | 0                                   | 0,0          | 16          |
| Não identificado      | 18              | 1,8          | 13                | 6,2          | 3               | 9,7          | 6                    | 5,6          | 2                                   | 11,1         | 42          |
| Não se aplica         | 3               | 0,3          | 0                 | 0,0          | 0               | 0,0          | 0                    | 0,0          | 0                                   | 0,0          | 3           |
| <b>Total</b>          | <b>1006</b>     | <b>100,0</b> | <b>209</b>        | <b>100,0</b> | <b>31</b>       | <b>100,0</b> | <b>107</b>           | <b>100,0</b> | <b>18</b>                           | <b>100,0</b> | <b>1371</b> |

Fonte: Prefeitura do Recife - Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural e Secretária de Finanças, 2017 e 2018. Elaboração própria.

Observando mais especificamente os dados que se referem às pessoas físicas e pessoas jurídicas (empresas), percebe-se que as pessoas físicas são aquelas que possuem a maior porcentagem de imóveis com os piores estados de preservação – substituídos (59,9%) e descaracterizados (15,4%) –, envolvendo portanto 75,3% do total de imóveis pertencentes a esse status jurídico na área. Em relação às empresas, elas também possuem mais da metade dos seus imóveis substituídos (57,9%) ou descaracterizados (9,1%), significando 67%. Isso revela uma postura semelhante, embora seja um valor menor do que o referente aos imóveis de pessoas físicas.

Quanto às entidades religiosas, é possível identificar uma situação mais equilibrada, uma vez que a porcentagem de seus imóveis preservados (16,8%) se assemelha aos modificados (15,0%), situação não encontrada na realidade das pessoas físicas e empresas, que possuíam um número muito menor de imóveis preservados. No entanto, ainda assim, as entidades religiosas seguem a tendência observada anteriormente na medida em que mais da metade dos seus imóveis são substituídos ou descaracterizados (62,6%). Somente os imóveis pertencentes aos órgãos públicos fogem do padrão identificado no submercado São José, já que apresentaram o maior percentual de seus imóveis preservados (67,7%).

O estado de preservação dos imóveis não será utilizado como critério de análise sobre a conduta dos proprietários atuais à medida que não se sabe ao certo em que momento as alterações ocorreram, podendo ter sido realizadas anteriormente à compra pelos proprietários atuais. No entanto, o que importa destacar é que a maior parte das pessoas físicas e empresas acabam perpetuando a conduta guiada pela substituição e descaracterização dos imóveis da área.

Em relação aos dados de conservação dos imóveis segundo a natureza jurídica dos proprietários, não se identificou grande divergência entre os imóveis de pessoas físicas e de empresas (Tabela 7). As pessoas físicas apresentaram uma maior porcentagem de imóveis com estado de conservação regular (52,8%). Como visto no capítulo anterior (nota de rodapé), significa que a edificação possui um estado de integridade física, mas ainda há sinais que indicam a necessidade de manutenção. No entanto, essa diferença é de apenas 2,1% quando comparada à porcentagem identificada nos imóveis pertencentes a empresas (50,7%). Da mesma forma, imóveis de pessoas físicas com estados de conservação bom, precário ou em ruína apresentaram menos de 1,6% de diferença quando comparados aos mesmos estados de conservação de imóveis de empresas.

Tabela 7 – Imóveis do submercado São José segundo seu estado de conservação e o status jurídico de seus proprietários (2017-2018)

| Estado de Conservação | Pessoas físicas |             | Pessoas jurídicas |             |                 |            |                      |            | Pessoas físicas e Pessoas jurídicas |            | Total       |
|-----------------------|-----------------|-------------|-------------------|-------------|-----------------|------------|----------------------|------------|-------------------------------------|------------|-------------|
|                       |                 |             | Empresas          |             | Órgãos públicos |            | Entidades Religiosas |            |                                     |            |             |
|                       | V. abs.         | %           | V. abs.           | %           | V. abs.         | %          | V. abs.              | %          | V. abs.                             | %          |             |
| Bom                   | 363             | 36,1        | 74                | 35,4        | 16              | 51,6       | 40                   | 37,4       | 5                                   | 27,8       | 498         |
| Regular               | 531             | 52,8        | 106               | 50,7        | 12              | 38,7       | 53                   | 49,5       | 11                                  | 61,1       | 713         |
| Precário              | 105             | 10,4        | 25                | 12,0        | 1               | 3,2        | 14                   | 13,1       | 2                                   | 11,1       | 147         |
| Ruína                 | 4               | 0,4         | 1                 | 0,5         | 0               | 0,0        | 0                    | 0,0        | 0                                   | 0,0        | 5           |
| Não identificado      | 1               | 0,1         | 0                 | 0,0         | 2               | 6,5        | 0                    | 0,0        | 0                                   | 0,0        | 3           |
| Não se aplica         | 2               | 0,2         | 3                 | 1,4         | 0               | 0,0        | 0                    | 0,0        | 0                                   | 0,0        | 5           |
| <b>Total</b>          | <b>1006</b>     | <b>73,4</b> | <b>209</b>        | <b>15,2</b> | <b>31</b>       | <b>2,3</b> | <b>107</b>           | <b>7,8</b> | <b>18</b>                           | <b>1,3</b> | <b>1371</b> |

Fonte: Prefeitura do Recife - Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural e Secretária de Finanças, 2017 e 2018. Elaboração própria.

Ademais, de todos os status jurídicos identificados o que mais se distingue em relação aos demais é o dos órgãos públicos. Mais da metade dos seus imóveis possuem um bom estado de conservação (51,6%), ao contrário do que foi observado nos outros status onde, praticamente, a maior parte dos imóveis estavam em situação regular. Isso significa que mais da metade dos imóveis dos órgãos públicos se apresentam em estado de integridade física, não indicando a necessidade de manutenção.

Diante desses dados é possível observar que, por mais que o registro de imóveis no nome de empresas seja sinônimo de formalidade administrativa e tributária, essa formalidade também observada em alguns momentos nas entrevistas não se reflete em sua atuação, sobretudo quanto ao estado de conservação dos bens nesse submercado. Diante disso, percebe-se através da predominância de imóveis em situação regular de conservação que a maior parte dos proprietários ainda mantém a integridade física dos bens, embora os deixem carentes de manutenção. Mesmo que as entrevistas no geral mostrem discursos contrários quando analisados a partir do status jurídico dos entrevistados, na realidade ambos seguem um comportamento padronizado em relação à manutenção e cuidados com seu bem.

Isso confirma o que foi apontado por Lacerda e Abramo (2020) quando indicam que, no submercado São José, os agentes seguem um comportamento mimético de *destruição aniquiladora do bem patrimonial*. Esse comportamento só não é seguido pelos órgãos públicos que, ao contrário dos proprietários imobiliários privados, possuem a maior parte de seus imóveis preservados e com um bom estado de conservação. No entanto, importa ressaltar que, ainda assim, não se trata de um comportamento ideal por parte do poder público. Como este agente atua guiando as condutas dos outros proprietários na cidade, todos os seus imóveis deveriam estar em perfeita condição física.

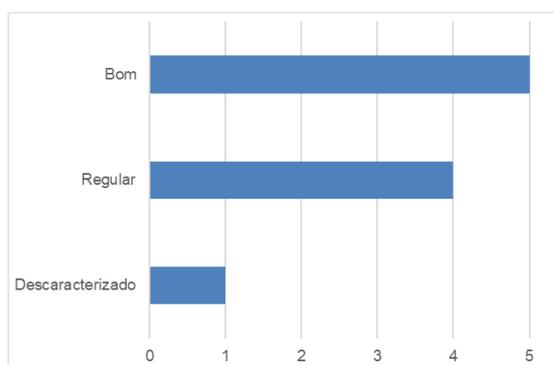
Por mais que se mencione aqui a responsabilidade dos proprietários/locadores diante do estado de seus bens imóveis, não se pode esquecer que sua motivação é alugar seu imóvel e gerar renda, o que só ocorre se houver uma demanda. Diante disso e das falas dos entrevistados, pode-se concluir que o comportamento dos proprietários/locadores responde à demanda dos inquilinos da área. Afinal, uma parte dos proprietários entrevistados (40%) relatou que a responsabilidade pelas obras de manutenção e reforma é dos inquilinos e quase a totalidade dos inquilinos (90,0%) afirmou que a responsabilidade era exclusiva deles.

Sendo assim, é possível perceber indícios do comportamento dos inquilinos entrevistados que podem justificar algumas condutas quanto aos estados de conservação e preservação dos imóveis. O primeiro sinal pôde ser observado nas respostas sobre a diferença

entre cuidar de imóveis antigos e imóveis novos. Boa parte das respostas apontaram para a ausência de diferenças ou até mesmo para a identificação de uma diferença relacionada apenas ao preço do aluguel, mostrando que, para uma parte dos entrevistados que aluga imóveis usados e mais antigos, seus aspectos físicos pouco importam. O que mais importa é a sua localização e as condições de uso, como se verá mais adiante.

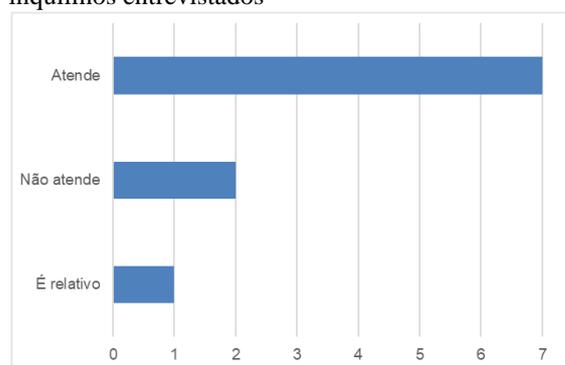
Quando os inquilinos entrevistados foram solicitados a dar sua opinião sobre qual era o estado de conservação atual da unidade alugada (Gráfico 12), cinco deles responderam que achavam bom, quatro achavam que o imóvel alugado estava regular e um deles afirmou que o imóvel estava descaracterizado. Mesmo assim, quando questionados se a unidade alugada atende às expectativas que o uso comercial ou de serviços propõe (Gráfico 13), a maior parte afirmou que sim (7). As únicas ressalvas feitas foram sobre a questão do tamanho da edificação (1) e sobre as circunstâncias provocadas pela pandemia (2), que fizeram com que muitos estabelecimentos fechassem e as vendas caíssem, questão esta mais econômica do que urbana. No entanto, nenhum deles relacionou as expectativas do uso comercial e de serviços aos aspectos de conservação e preservação atuais da edificação, o que poderia ocorrer pelo menos para aqueles inquilinos que mencionaram que os imóveis não estavam em bom estado e para aquele que mencionou que estava descaracterizado. Esse fato dá indícios de que, apesar das condições físicas dos imóveis não serem as melhores, os inquilinos estão satisfeitos com esses imóveis para o uso que escolheram.

Gráfico 12 – Submercado São José: opinião sobre o estado atual de conservação do imóvel alugado, segundo os inquilinos entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

Gráfico 13 – Submercado São José: opinião sobre a capacidade do imóvel de atender as expectativas que o uso comercial/serviços propõe, segundo os inquilinos entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

Mas, afinal, quais seriam as motivações para esse comportamento dos inquilinos de imóveis do submercado São José? Não se pode afirmar com certeza a razão para o comportamento de todos esses agentes que se localizam na área. No entanto, algumas questões podem ser consideradas para tentar contextualizar essa forma de atuação por parte deles.

Importante ter em mente que, como visto anteriormente, o comércio do submercado São José não é qualquer comércio, mas sim um comércio com feições populares amplamente reproduzido por aqueles que procuram aquela área da cidade. De acordo com Jaramillo (2009, p. 158, tradução nossa), “haverá certos lugares aos quais a convenção coletiva designará seu uso: os compradores reconhecerão essas seções do espaço construído como os lugares onde certas práticas se desenvolvem e os privilegiarão para executar esta atividade”. Não sem razão, a população do Recife e sua região metropolitana reconhece essa área como espaço de comércio popular.

Esse aspecto funcional pode ser capaz de explicar muito sobre o estado de conservação atual dos imóveis ali situados. Indícios disso foram observados a partir de uma das falas de um proprietário/locador que, quando perguntado se existia um uso ideal para imóveis alugados, não teve dúvidas em afirmar que seria o de clínica médica. Isso porque, de acordo com sua experiência com locação, “a conservação do imóvel é melhor” quando destinada a este uso específico.

Essa fala foi motivo de reflexão sobre o principal uso observado na área: o comércio varejista e atacadista com caráter popular. Se comparado às clínicas médicas que precisam ter um ambiente agradável e salubre ou até às lojas localizadas em *shoppings* que geralmente atendem um público alvo distinto, com maior poder aquisitivo, percebe-se que para o comércio popular não há muitas exigências por parte de seu público para que os imóveis que o comportem tenham sempre um perfeito aspecto físico. Pelo contrário, assim como observado por Jacobs (2011), a cidade deve possuir uma combinação de edifícios com idades e conservações variadas, de modo a gerar rendimento econômico variado para diversos grupos da sociedade. De acordo com a autora, nem todas as atividades econômicas são capazes de arcar com os custos de se estabelecer em novos edifícios, somente aquelas empresas que são bem estabelecidas, que possuem um capital de giro alto e que são padronizadas ou muito subsidiadas conseguem esse feito.

Percebe-se assim que muitas das lojas que se localizam na área são atraídas pelo simbolismo da área para esse tipo de atividade econômica e também por se tratar de um tipo de uso que geralmente não consegue se estabelecer em imóveis mais novos. Os lojistas que procuram pelo submercado São José para estabelecer sua atividade econômica têm como intuito a venda de artigos e serviços mais baratos. Da mesma forma, os consumidores desses artigos que procuram essa área da cidade não estão preocupados com o espaço em que vão realizar a compra, contanto que ele permita que os preços das mercadorias e serviços permaneçam acessíveis. Nesse caso, o que se pode deduzir é que uma área com imóveis mais antigos e

afastados de um estado ideal de preservação e conservação passa a ser o espaço mais apropriado para que muitos agentes possam desenvolver esse tipo específico de atividade. Afinal, segundo Vargas (2000), o pequeno lojista independente possui como uma das principais características a pouca preocupação com o espaço físico, ao contrário das grandes lojas que redobram a atenção quanto ao seu ambiente.

O resultado é que os agentes dessa área, proprietários e inquilinos, há anos perpetuam essa lógica de atuação que dá prosseguimento ao processo de *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais*. Afinal, como visto, há anos o comércio com feições populares faz parte dessa área, se estabilizando principalmente depois que o terciário nobre se encaminhou para outras áreas da cidade e para os *shoppings centers*. Ademais, conforme ressaltado no capítulo anterior, o poder público até muito recentemente não possuía uma atuação efetiva nesse submercado, o que também o coloca como responsável junto aos agentes pela reprodução das precárias espacialidades ali existentes, nos termos usados por Lacerda (2018).

Diante do que foi abordado neste tópico, pode-se fazer algumas constatações sobre o perfil dos agentes e suas condutas quanto ao estado de conservação e preservação dos imóveis localizados no submercado São José. Em relação aos perfis, foi possível observar que os proprietários entrevistados apresentam distinções em seus discursos. No geral, as entrevistas apontam para um maior nível de cuidado por parte dos proprietários pessoas jurídicas (empresas). No entanto, percebe-se a partir da junção dos dados de preservação e conservação da DPPC com os dados do Cadastro Imobiliário que, na prática, não há distinção no comportamento desses agentes quando comparados com aqueles que são pessoas físicas. Desse modo, os perfis de proprietários do submercado São José praticamente não influenciam diretamente na conservação dos imóveis da área.

Sobre isso, o que se pode deduzir é que o comportamento mais passivo em relação à gestão do próprio bem imóvel observado nos discursos das pessoas físicas pode influenciar o comportamento do restante dos agentes privados. Afinal, as pessoas físicas representam a maioria dos proprietários de endereços nessa área (75,7%).

Desse modo, por mais que não haja indícios da influência do perfil dos proprietários em relação ao estado dos imóveis, os perfis dos inquilinos passam a ser relevantes para entender a situação na área. Isso porque a passividade dos proprietários, somada à responsabilidade dos inquilinos em relação às manutenções e reformas dos imóveis, fazem com que a estes agentes sejam atribuídas questões relacionadas ao estado físico dos imóveis alugados. Tendo em vista que os inquilinos da área são majoritariamente comerciantes populares, foi possível perceber

através das entrevistas que muitos não possuem altas exigências em relação às condições físicas de suas lojas, estando satisfeitos em relação a este aspecto específico.

Partindo dessa situação, a seguir serão analisadas as motivações dos agentes do submercado São José relacionadas a outras questões, que auxiliam no entendimento do mercado imobiliário.

### **5.3 Formação dos preços de aluguel pelos agentes**

Tendo em vista as constatações observadas até então sobre a conduta dos agentes diante dos bens imobiliários, resta entender como eles se comportam em relação aos preços de locação de imóveis comerciais e de serviços no submercado São José. Antes de observar como lidam com a questão dos preços nesse submercado, é essencial observar primeiramente quais são as dinâmicas mercadológicas que vêm ocorrendo, não somente no submercado em questão, como também no CHR como um todo.

Para isso será utilizado o levantamento que vem sendo realizado pelo Gemfi no âmbito da pesquisa *Mercado Imobiliário em Centros Históricos*. O procedimento metodológico utilizado é a coleta dos preços de oferta de imóveis do mercado de aluguel de forma *online*, a partir de sites como Zap Imóveis, Viva Real e OLX. Importa mencionar, no entanto, que os preços aqui apresentados são os preços de oferta, ou seja, são os preços anunciados pelos proprietários/locadores, podendo não ser os preços praticados no mercado. Afinal, os preços dos imóveis disponíveis para aluguel ainda passarão por um processo de negociação entre os agentes no momento da transação, podendo estar ou não supervalorizados nos anúncios.

É importante começar a análise contextualizando os preços ao longo do tempo, principalmente em virtude da situação atípica iniciada no ano de 2020 com o surgimento da pandemia de Covid-19 no Brasil. A pandemia gerou uma série de impactos em razão do isolamento social, dentre eles o fechamento de estabelecimentos de diversos tipos por meses. A normalização das atividades somente teve seu processo de retomada em 2021, com o começo da vacinação no país.

Diante disso, optou-se aqui por comparar dois momentos: os três anos anteriores à pandemia e os três anos que sucedem seu início. Por mais que o estudo tenha como foco o período de 2020 a 2022, que aborda a fase de realização das entrevistas, é essencial conhecer a realidade anterior do mercado imobiliário no CHR. Sendo assim, a seguir são expostos alguns

dados<sup>30</sup> referentes às médias dos preços por metro quadrado de aluguel dos imóveis comerciais e de serviços de cada um dos seis submercados do CHR, comparando o período de 2017 a 2019 (Tabela 8) com o período de 2020 a 2022 (Tabela 9), de modo a entender como se comportaram as dinâmicas do mercado de aluguel. Importa ressaltar que as análises serão feitas considerando as médias truncadas de cada submercado, uma vez que elas desconsideram preços extremos e evitam distorções.

Tabela 8 – Média dos preços/m<sup>2</sup> das ofertas de aluguel de imóveis comerciais e de serviços do CHR (2017-2019)

| Submercado               | Média Aritmética | Média Truncada | Desvio Padrão | Coefficiente de Variação (%) | Mínimo | Máximo | Número de ofertas |
|--------------------------|------------------|----------------|---------------|------------------------------|--------|--------|-------------------|
| Bairro do Recife         | 53,41            | 42,30          | 73,71         | 138,01%                      | 2,4    | 571,79 | 62                |
| Santo Antônio-Guararapes | 28,61            | 28,61          | 16,97         | 59,33%                       | 11,26  | 58,3   | 9                 |
| Santo Antônio-Diário     | 40,65            | 40,65          | 26,09         | 64,17%                       | 16,17  | 83,86  | 9                 |
| São José                 | 38,24            | 35,62          | 24,57         | 64,25%                       | 13,08  | 94,84  | 14                |
| Imperatriz-Rua Nova      | 48,46            | 43,08          | 28,05         | 57,89%                       | 19,81  | 145,1  | 40                |
| Boa Vista                | 27,81            | 28,00          | 12,77         | 45,94%                       | 6,88   | 46,87  | 13                |

Fonte: Coleta de ofertas *online* (2017-2019) realizadas pelo Gemfi. Elaboração própria.  
Preços atualizados pelo IGPM para 31 de dezembro de 2022.  
Média Truncada a 20%.

Tabela 9 – Média dos preços/m<sup>2</sup> das ofertas de aluguel de imóveis comerciais e de serviços no CHR (2020-2022)

| Submercado               | Média Aritmética | Média Truncada | Desvio Padrão | Coefficiente de Variação (%) | Mínimo | Máximo | Número de ofertas |
|--------------------------|------------------|----------------|---------------|------------------------------|--------|--------|-------------------|
| Bairro do Recife         | 37,86            | 31,97          | 39,86         | 105,30%                      | 9,02   | 488,17 | 193               |
| Santo Antônio-Guararapes | 23,18            | 21,32          | 14,36         | 61,92%                       | 7,26   | 63,45  | 32                |
| Santo Antônio-Diário     | 25,34            | 23,73          | 12,43         | 49,05%                       | 9,38   | 66,89  | 37                |
| São José                 | 25,38            | 21,16          | 21,96         | 86,53%                       | 5,75   | 100,27 | 22                |
| Imperatriz-Rua Nova      | 39,52            | 35,21          | 28,60         | 72,38%                       | 8,38   | 136,15 | 88                |
| Boa Vista                | 31,16            | 26,24          | 32,60         | 104,63%                      | 3,53   | 199,68 | 39                |

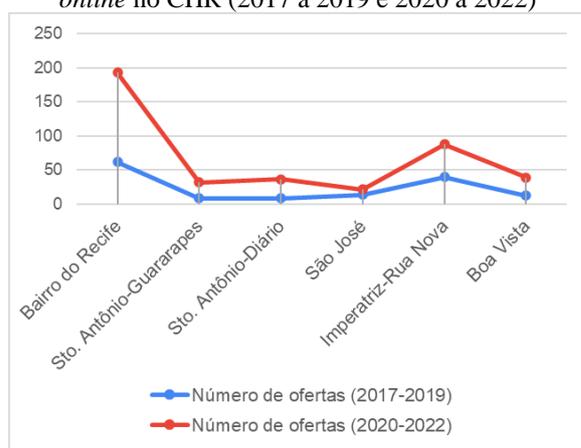
Fonte: Coleta de ofertas *online* (2020-2022) realizadas pelo Gemfi. Elaboração própria.  
Preços atualizados pelo IGPM para 31 de dezembro de 2022.  
Média Truncada a 20%.

O primeiro ponto a ser observado na análise é que, no período de 2020 a 2022, houve um aumento do número de ofertas *online* em todos os submercados do CHR (Gráfico 14). A alta do número de imóveis ofertados em todos os submercados no período após a pandemia pode estar relacionada ao que foi discutido por Maciel (2020) sobre a rentabilidade do rentismo em cenários com taxa de juros mais baixas. Nesses casos, a taxa de lucro com o aluguel de imóveis passa a superar as taxas obtidas através do mercado financeiro. Vale ressaltar que, entre

<sup>30</sup> Serão apresentadas além da média aritmética: (i) a média truncada, que desconsidera determinada porcentagem superior e inferior de um conjunto de dados antes de calcular a média; (ii) o desvio padrão, que avalia a dispersão de dados em relação à média; (iii) o coeficiente de variação, que expressa a variabilidade de um conjunto de dados em porcentagem.

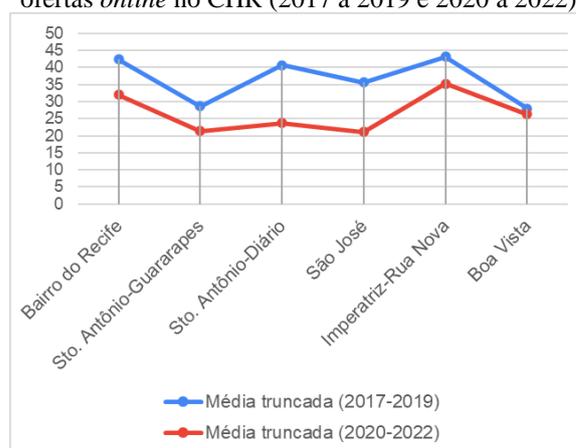
2020 e 2021, a taxa básica de juros permaneceu com o menor valor da série histórica<sup>31</sup> do presente século. Diante disso, outra análise mais geral que pode ser feita é sobre os preços por metro quadrado encontrados nos dois intervalos estudados. Percebe-se que as médias truncadas de preços por metro quadrado de todos os submercados do CHR tiveram uma desvalorização no período de 2020 a 2022 quando comparados aos preços observados entre 2017 e 2019 (Gráfico 15).

Gráfico 14 – Comparação entre número de ofertas *online* no CHR (2017 a 2019 e 2020 a 2022)



Fonte: Coleta de ofertas *online* (2017-2022) realizadas pelo Gemfi. Elaboração própria.

Gráfico 15 – Comparação entre médias truncadas de ofertas *online* no CHR (2017 a 2019 e 2020 a 2022)



Fonte: Coleta de ofertas *online* (2017-2022) realizadas pelo Gemfi. Elaboração própria.

O grau de variabilidade dos preços ofertados em cada submercado também foi analisado. De forma geral, é possível observar em ambos os períodos coeficientes de variação maiores do que 45%. De acordo com Maciel (2020), valores maiores que 50% geralmente indicam um alto nível de variabilidade dos dados. Sendo assim, observa-se que as unidades ofertadas na área ainda apresentam valores muito distintos, o que revela indícios da diversidade de bens, de localizações e de distintas outras variáveis consideradas no mercado imobiliário do CHR. Afinal, como foi ressaltado anteriormente, cada bem imóvel guarda características não reproduzíveis, sendo único dentro do mercado imobiliário, o que permite que os preços sejam diversos e não definidos, como o que ocorre com outros produtos.

Em relação aos preços de cada submercado, a maior média truncada observada no CHR no período de 2017 a 2019 foi a do submercado Imperatriz-Rua Nova (R\$43,08), que embora permaneça como maior média do CHR no período seguinte, passou por uma diminuição percentual de 18,26%, chegando a R\$35,21. Importa mencionar aqui que esse submercado

<sup>31</sup> A taxa Selic, taxa básica de juros da economia, é utilizada pelo Banco Central para controlar a inflação e influencia todas as taxas de juros do país. De acordo com dados do Banco Central, entre agosto de 2020 e março de 2021, permaneceu em 2% ao ano, menor valor observado no século XXI.

apresenta um padrão de ocupação onde predominam os sobrados e que possui uma forte tradição comercial, comércio este, no entanto, direcionado a um público com o poder aquisitivo maior do que o de São José. Nos últimos anos, no entanto, vem ocorrendo um esvaziamento na Rua da Imperatriz, o que pode explicar o alto número de ofertas coletadas no período de pandemia e também o aumento da variabilidade dos preços nessa área, que vão de R\$8,38 a R\$136,15.

O submercado Bairro do Recife também apresentou posição de destaque no primeiro período de análise, sendo o segundo submercado com maior média de preço por metro quadrado (R\$42,30). No segundo período de análise permanece nessa posição, no entanto, percebe-se uma redução de 24,42% em comparação com a média anteriormente encontrada, chegando a R\$31,97. Seu coeficiente de variação, que indicava uma maior heterogeneidade de preços ofertados (138,01%) também diminuiu no segundo intervalo analisado (105,30%), no entanto ainda indica uma alta distinção dos preços. Os preços mínimo (R\$9,02) e máximo (R\$488,17) observados no período mais recente revelam que ainda há preços muito extremos nesse submercado. Sendo assim, da mesma forma que há imóveis muito baratos, provavelmente em razão de seu estado de conservação e localização, também há imóveis restaurados em vias de destaque, ocasionando preços muito elevados. Ademais, o número de ofertas de aluguel cresceu de maneira exponencial nesse submercado: de 62 ofertas nos três primeiros anos para 193 ofertas no mesmo intervalo de tempo. Provavelmente essa situação está relacionada à presença de empresas de TIC no bairro, muitas adotando o trabalho à distância após 2020, o que deve ter refletido no esvaziamento de imóveis na área.

O submercado Santo Antônio-Diário também presenciou a diminuição dos preços de aluguel, tendo uma queda percentual de 41,62%, a maior observada no CHR nos períodos analisados. Por se tratar de uma área predominantemente comercial, também pode ter sentido os impactos do contexto pandêmico. Da mesma forma, a média dos preços por metro quadrado do submercado Santo Antônio-Guararapes reduziram 25,48%, passando de R\$28,61 para R\$21,32. No entanto, vale ressaltar que os preços dessa área já eram baixos entre 2017 e 2019 quando comparados ao restante dos submercados do CHR. Essa situação pode estar relacionada à especificidade das unidades ofertadas, no geral salas localizadas nos pavimentos superiores de edifícios do tipo galeria, em uma área com alta concentração de imóveis sem uso.

O submercado da Boa Vista, embora também tenha passado por uma diminuição da média de preço (-6,29%), foi o que se manteve mais estável dentre os demais. No intervalo de 2017 a 2019 esse submercado foi o que obteve a menor média do CHR (R\$28,00), passando a ser de R\$26,24 no período seguinte, uma discreta diminuição que o deixou com a terceira maior

média na análise mais recente. Vale ressaltar ainda que seu coeficiente de variação aumentou (104,63%), existindo unidades ofertadas com preços mais heterogêneos entre 2020 e 2022.

Em relação ao submercado São José, objeto deste estudo, é possível observar uma mudança considerável nos dados dos períodos em análise. No intervalo de 2017 a 2019 foi o submercado que apresentou a quarta maior média de preço por metro quadrado (R\$35,62) dentre os demais submercados do CHR. No entanto, no intervalo de 2020 a 2022, a média anteriormente observada sofreu uma queda percentual de 40,6%, chegando a R\$21,16 a média do metro quadrado e obtendo a menor média do CHR no período. Importa ressaltar que essa desvalorização foi a segunda mais expressiva em comparação com as observadas nos demais submercados. Também foi possível observar um aumento do coeficiente de variação (86,53%) nesse submercado, revelando a distinção entre os preços ofertados no período mais recente, que vão de R\$5,75 a R\$100,27. Ademais, embora tenha presenciado um aumento do número de ofertas coletadas *online*, o submercado exibiu o menor número de ofertas. Foram 22 ofertas, valor muito inferior quando comparado ao do Bairro do Recife (193), por exemplo. Como se verá adiante, essas ofertas estão concentradas em áreas não majoritariamente comerciais.

Sabe-se que não se pode comparar preços encontrados em um centro histórico e fora dele, em razão das diversas outras realidades imobiliárias distintas da encontrada em uma área de caráter histórico. Também porque fora do centro histórico incide a lógica da *destruição criativa*, capaz de transformar os bens imobiliários e conseqüentemente aumentar seus preços de mercado. No entanto, a seguir serão apresentados outros dados com o intuito de ter um indicativo de como os preços de imóveis comerciais se comportam de modo mais geral.

Diante disso, para ter uma ideia dos preços por metro quadrado encontrados no contexto brasileiro recentemente, importa aqui trazer um dado coletado recentemente pelo FipeZAP<sup>32</sup>, que revela que a média de preço por metro quadrado de salas e conjuntos comerciais de até 200 m<sup>2</sup> observada em dez cidades brasileiras foi de R\$40,24 em dezembro de 2022. Também com o intuito de ter um indicativo desses valores, dessa vez observando a realidade recifense, abaixo se encontra a média de preços por metro quadrado de aluguel de imóveis comerciais localizados em outras centralidades da cidade do Recife no período de 2020 a 2022 (Tabela 15).

---

<sup>32</sup> A coleta de dados do FipeZAP é realizada a partir de anúncios *online* nas cidades de São Paulo (SP), Rio de Janeiro (RJ), Florianópolis (SC), Salvador (BA), Brasília (DF), Campinas (SP), Niterói (RJ), Porto Alegre (RS), Curitiba (PR) e Belo Horizonte (MG). Para mais informações sobre a pesquisa, consultar o Índice FipeZAP no site da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas ([www.fipe.org.br](http://www.fipe.org.br)).

Tabela 10 – Média dos preços/m<sup>2</sup> das ofertas de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em outras centralidades do Recife (2020-2022)

| Localidade | Média Aritmética | Média Truncada | Desvio Padrão | Coefficiente de Variação (%) | Mínimo | Máximo | Número de ofertas |
|------------|------------------|----------------|---------------|------------------------------|--------|--------|-------------------|
| Afogados   | 23,70            | 21,35          | 15,20         | 64,16%                       | 3,28   | 84,01  | 31                |
| Boa Viagem | 68,70            | 56,74          | 76,10         | 110,78%                      | 6,72   | 625,16 | 71                |

Fonte: Coleta de ofertas *online* (2020-2022) realizada pelo Gemfi. Elaboração própria. Preços atualizados pelo IGPM para 31 de dezembro de 2022.

O que se pode observar é que, em comparação com o submercado São José, há valores muito distintos, como é o caso observado em Boa Viagem, e valores mais semelhantes, como é o caso da centralidade de Afogados. Boa Viagem apresentou uma média truncada de R\$56,74 por metro quadrado, além de exibir preços altamente heterogêneos, o que pode ser observado a partir do desvio padrão (76,10) e do coeficiente de variação (110,78%). O preço mais alto identificado nesse bairro foi de R\$625,16 o metro quadrado, preço superior aos maiores encontrados no CHR. Em relação ao bairro de Afogados, sua média truncada foi de R\$21,35, valor próximo à média do submercado São José (R\$21,16) no mesmo intervalo de tempo. Vale mencionar que Afogados se localiza na fronteira com o bairro de São José e também é marcado por ser uma área de forte comércio popular que engloba a Feira de Afogados e o mercado homônimo.

A partir da situação do submercado São José que, no período de 2020 a 2022, apresentou a menor média truncada e o menor número de ofertas online do CHR, faz-se necessária uma investigação sobre as razões que levaram a essa condição em uma área com dinâmica comercial tão única. Sabe-se que muitos podem ser os fatores que contribuem para a formação de preços de aluguel. No entanto, o intuito aqui será identificar essas razões através dos discursos observados nas entrevistas com os agentes da área. Afinal, por mais que se aprofunde o tema do mercado imobiliário, ainda assim deve-se entender que ele é conduzido por agentes que possuem motivações e critérios específicos que podem rebater em suas condutas diante dos bens imobiliários.

De acordo com Lacerda (1993, p.15), para entender os processos de valorização ou desvalorização do capital imobiliário é essencial “de um lado, verificar a demanda final, que exprime uma necessidade e, de outro, a lógica, sobretudo comercial, de valorização do capital”. Diante disso, inicia-se aqui a análise das entrevistas observando primeiramente a lógica que move os agentes ofertantes de imóveis nesse submercado, principalmente no que se refere aos critérios considerados por eles no processo de formação dos preços de aluguel.

O primeiro questionamento para os proprietários/locadores foi se havia diferença no preço do metro quadrado do aluguel do imóvel em função de seu tipo. Dito de outra forma,

importava saber se, para os proprietários/locadores, havia diferença no preço cobrado entre uma loja, sala ou outros tipos de unidade comercial. As respostas foram divergentes, três entrevistados acreditavam que sim, três não observavam diferença e quatro não responderam ou não sabiam.

Como se trata de um mercado imobiliário de bens usados e de uma área com imóveis mais antigos, outro questionamento foi se havia diferença no preço do metro quadrado do aluguel em função da idade do imóvel. Dos dez proprietários/locadores entrevistados, seis relataram que não havia diferença, um não respondeu e três afirmaram que havia diferença. Dessa forma é possível interpretar que, para a maior parte dos entrevistados, a idade do imóvel não é um critério que tem tanta relevância para a formação dos preços.

Ademais, por se tratar de uma área onde incidem normativas de proteção, foi ainda perguntado aos entrevistados se havia alguma diferença no preço dos imóveis em função das restrições ocasionadas pelas normas do patrimônio. A maior parte dos respondentes (7) afirmou não haver diferença, o que aponta para a pouca influência desse fator como critério utilizado na formação dos preços de aluguel pelos entrevistados.

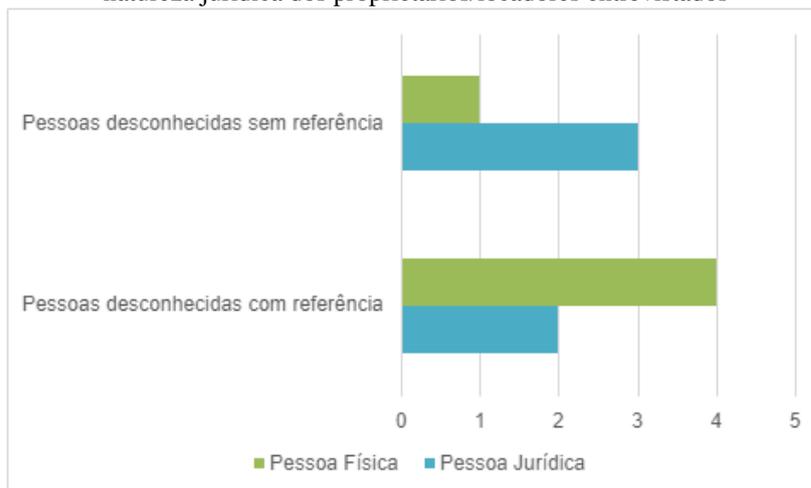
Diante dessas três perguntas foi possível identificar que fatores como a idade do imóvel e as restrições ocasionadas pelas normas do patrimônio não foram citados pela maior parte dos agentes entrevistados como elementos capazes de diferenciar os preços de aluguel. No entanto, não houve consenso entre os entrevistados quanto à questão do tipo de unidade – sala, loja ou outra destinação – ser capaz de diferenciar os preços. Ressalta-se ainda que, para essas perguntas, a natureza jurídica dos entrevistados não foi relevante para a distinção das respostas e, por tal razão, não foram aqui representadas.

Outra questão abordada foi a relação entre os agentes que, em alguns casos, pode ser considerada condição importante na definição dos preços de aluguel e na renovação dos contratos. Primeiramente foi necessário entender se normalmente há algum tipo de preferência por parte dos locadores em relação aos possíveis locatários, identificando se há algum tipo de relação interpessoal anterior ao processo de locação do imóvel. Sobre isso, todos os entrevistados afirmaram que alugam para pessoas desconhecidas, o que mostra que não há uma relação entre eles que seja anterior ao processo de locação. No entanto, a maior parte dos entrevistados citou que alugavam para pessoas desconhecidas que possuíam algum tipo de referência. Essa referência, segundo um dos proprietários, diminui as chances de que haja problemas futuros e inadimplência.

Analisando as respostas a partir do status jurídico, os entrevistados que se enquadram no perfil de pessoas físicas preferem alugar para pessoas desconhecidas com referência,

enquanto os proprietários/locadores pessoas jurídicas não possuem tanta preocupação com uma referência (Gráfico 16). Desse modo, não há um indicativo de que as negociações sejam entre locadores e locatários que possuem relações preexistentes no submercado em questão. Identifica-se, no entanto, que há um certo cuidado em conhecer um pouco mais sobre as pessoas que se interessam pelos imóveis com o intuito de evitar problemas.

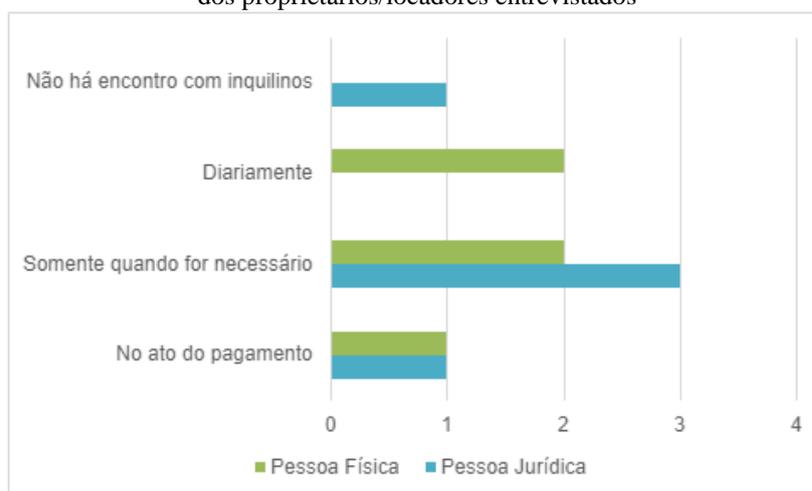
Gráfico 16 – Submercado São José: preferência dos locadores em relação aos possíveis locatários, segundo a natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

Ademais, da mesma forma que foi possível conjecturar sobre a relação que há entre esses agentes antes da transação de aluguel, também é possível ter indícios quanto a sua relação após o aluguel do imóvel. Para entender melhor qual o nível dessa relação, foi perguntado aos proprietários/locadores se eles chegam a se encontrar com os inquilinos e qual a frequência desses encontros (Gráfico 17).

Gráfico 17 – Submercado São José: frequência dos encontros com os inquilinos, segundo a natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

Nove dos dez entrevistados afirmaram que se encontravam com os inquilinos. No entanto, as frequências divergiram. Cinco deles relataram que apenas se encontravam com os locatários quando houvesse alguma necessidade por parte deles, como por exemplo referente a alguma autorização ou manutenção na edificação. Dois entrevistados mencionaram que apenas se encontravam para o pagamento, o que significa que o encontro ocorre mensalmente. Outros dois citaram que se encontram com frequência diária por se localizarem próximos aos imóveis alugados. Percebe-se também que nenhum dos proprietários/locadores pessoas jurídicas relataram ter um encontro diário com os inquilinos, como também foi desse grupo o único entrevistado que não se encontra com seus locatários.

Outro questionamento para identificar se a relação entre os agentes influenciava os preços foi sobre a incidência de abatimento no preço do aluguel para inquilinos antigos. Dos dez entrevistados, somente dois afirmaram que havia um desconto, um deles pessoa física e outro pessoa jurídica. Esse desconto foi justificado como forma de manter os inquilinos nos imóveis. O restante dos entrevistados não fornecia nenhum tipo de abatimento. Um deles esclareceu que “o aluguel já é muito em conta” e outro finalizou com a frase: “isso é comércio, não há abatimento”. A partir dessas respostas entende-se que, no geral, não existem laços capazes de diminuir o valor do imóvel, mesmo após muito tempo de aluguel. Desse modo, tem-se indícios do nível impessoal das relações entre os agentes desse submercado.

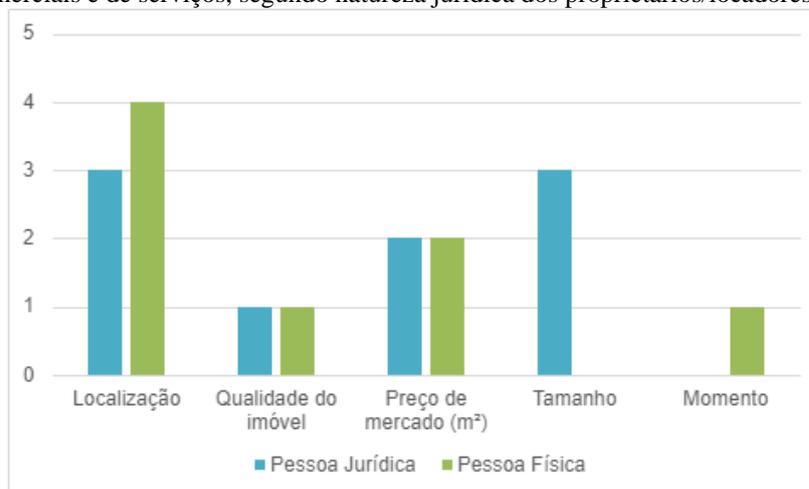
No mais, é possível observar a partir das respostas dos proprietários que há contato entre eles, mas, pelo que foi observado por meio das suas falas, geralmente se trata de um contato meramente comercial. É possível observar isso tanto a partir da ausência de relação anterior à negociação, já que os proprietários alugam para pessoas desconhecidas, quanto a partir das

respostas que sinalizavam para o encontro entre os agentes, mas com a maior parte dos entrevistados relatando que o encontro apenas ocorre quando há alguma necessidade por parte do inquilino. Além disso, a partir da última pergunta também foi possível identificar que não houve por parte dos entrevistados sinais de que uma relação ocasionada pelo tempo de locação gere impactos nos preços do aluguel. Todos esses comportamentos foram observados tanto para pessoas físicas quanto para pessoas jurídicas, o que mostra que ambos seguem o comportamento padrão do mercado imobiliário formal, onde a impessoalidade nas relações predomina. Outro sinal da formalidade dos proprietários/locadores pode ser observado a partir da constatação de que, dos dez entrevistados, nove tinham os seus imóveis registrados em cartório.

Embora alguns agentes tenham relatado existir uma boa relação entre eles, no geral, os proprietários/locadores procuram não ultrapassar as barreiras da transação imobiliária. Isso ocorre mesmo que boa parte dos gestores de imóveis entrevistados sejam proprietários, que poderiam ser vistos como indivíduos não familiarizados com a formalidade dessa relação, como o que ocorre quando os gestores são empresas ou funcionários especializados.

A partir das respostas observadas até o momento, não foi possível identificar que a conformação dos preços de aluguel pelos agentes entrevistados está relacionada a fatores como a idade do imóvel, a incidência de normas do patrimônio e ao relacionamento entre agentes. Diante disso, os proprietários/locadores foram estimulados a discorrer sobre os principais fatores que, segundo sua percepção, influenciam na formação dos preços de aluguel de seus imóveis comerciais. Alguns entrevistados citaram mais de um fator e, portanto, eles foram devidamente representados no gráfico abaixo.

Gráfico 18 – Submercado São José: principais fatores que influenciam na definição do preço de aluguel dos imóveis comerciais e de serviços, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados

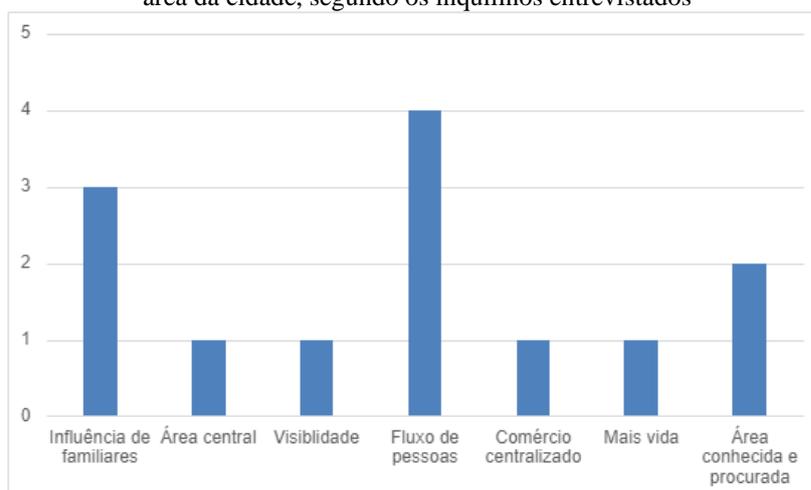


Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

A partir do gráfico percebe-se que, de forma geral, a localização foi o fator mais citado dentre os entrevistados. Em seguida, o preço de mercado em metro quadrado praticado na região. É interessante observar que a questão da qualidade e da estrutura do imóvel foram pontos menos expressivos nas falas dos proprietários/locadores, uma vez que foram citados por apenas dois entrevistados. Ademais, observando sob a perspectiva do status jurídico dos proprietários/locadores é notável que a localização e o tamanho foram os mais citados pelas pessoas jurídicas e a localização pelas pessoas físicas.

Sabe-se que, para entender a lógica que guia os proprietários/locadores, é essencial ter em mente que a demanda final também é um importante elemento a ser considerado. Isso porque os ofertantes tentam suprir as necessidades dessa demanda para que a negociação seja concretizada. Desse modo, a seguir são apresentadas as respostas dos inquilinos acerca de suas motivações para escolher ter um ponto nesta área da cidade. Vale salientar que alguns entrevistados mencionaram mais de um motivo, todos sendo devidamente representados no gráfico abaixo.

Gráfico 19 – Submercado São José: principais fatores de escolha para o aluguel de um ponto comercial nesta área da cidade, segundo os inquilinos entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

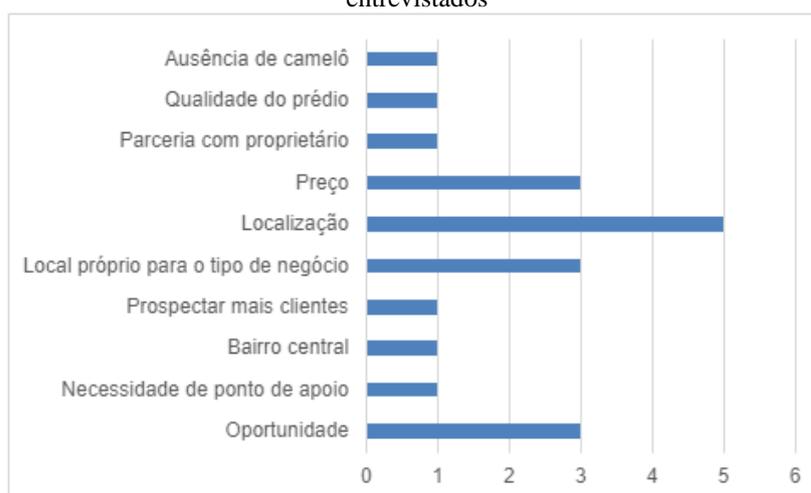
O intuito dessa pergunta era entender melhor a expectativa dos inquilinos entrevistados sobre os aspectos relacionados à macrolocalização do recorte de estudo, ponto elucidado no capítulo anterior. Os termos mais citados por esses agentes relacionavam-se ao fluxo de pessoas na área, atrativo para os inquilinos em virtude do aumento potencial do número de consumidores em seus estabelecimentos. Importa ressaltar que as outras respostas também demonstravam aspectos relacionados à macrolocalização como a centralidade da área e do comércio, a sua visibilidade e o fato desta ser uma área conhecida e procurada por muitos. Um

dos entrevistados ainda afirmou que a escolha por esta área específica se devia a sua vitalidade que, nas palavras dele, gerava uma “probabilidade maior de vendas na época”.

Apenas uma das motivações não estava relacionada diretamente à macrolocalização, sendo a segunda resposta mais citada. A influência de familiares foi um fator considerado por três entrevistados para escolher alugar naquela área da cidade. Os familiares eram o sogro, a tia e o pai desses inquilinos, que possuíam estabelecimentos comerciais naquela porção dos bairros de São José e Santo Antônio. Esse fato permitiu que a escolha fosse direcionada para aquela área específica da cidade.

Ademais, os inquilinos também foram estimulados a citar até três dos principais fatores que os levaram a escolher alugar os imóveis onde desenvolviam suas atividades comerciais atualmente. Todos os fatores mencionados pelos entrevistados estão expostos no gráfico abaixo.

Gráfico 20 – Submercado São José: principais fatores para a escolha do imóvel alugado, segundo os inquilinos entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

Percebe-se que a localização ainda tem posição de destaque na maioria das respostas uma vez que foi mencionada por cinco respondentes. No entanto, os critérios agora podem estar relacionados a sua microlocalização nos termos anteriormente explicados. Prova disso é a fala de um dos entrevistados que citou que o imóvel era “mais centralizado”, já que estava próximo ao Mercado de São José.

Outro fator relevante para os entrevistados pelo número de menções (3) foi o preço do aluguel, mostrando que a questão econômica também é importante para os inquilinos que buscam imóveis nessa área. Outro fator igualmente mencionado foi o fato de os imóveis alugados serem locais próprios para o tipo de negócio. Quanto a esse último ponto é importante explicar o que isso significa para os entrevistados. Um deles mencionou que o imóvel tinha o

tamanho e a captação de clientes ideal para o seu modelo de negócios. Outro entrevistado relatou que alugou o imóvel localizado na rua São José do Ribamar porque “é considerado o local de atacado de bolsas”. Outro inquilino citou que seu público alvo era o mesmo tipo de público que procura os artigos do Mercado de São José, sendo sua proximidade com ele essencial na escolha. Esses dois últimos relatos fortalecem o que foi anteriormente mencionado sobre o destaque do comércio especializado nesse submercado, uma vez que ele também é levado em consideração para os comerciantes e empresários no momento de alugar um imóvel. Também ressalta novamente a questão da microlocalização como critério relevante para o aluguel.

O último fator mencionado por mais de um entrevistado foi a questão da oportunidade. Quando perguntado sobre quais os principais fatores que o levaram a escolher aquele imóvel para alugar, um entrevistado relatou que foi uma "oportunidade que surgiu, não foi escolha". Outro inquilino também explicou sua resposta afirmando que só havia aquele imóvel para alugar no momento e pela necessidade optou por ele.

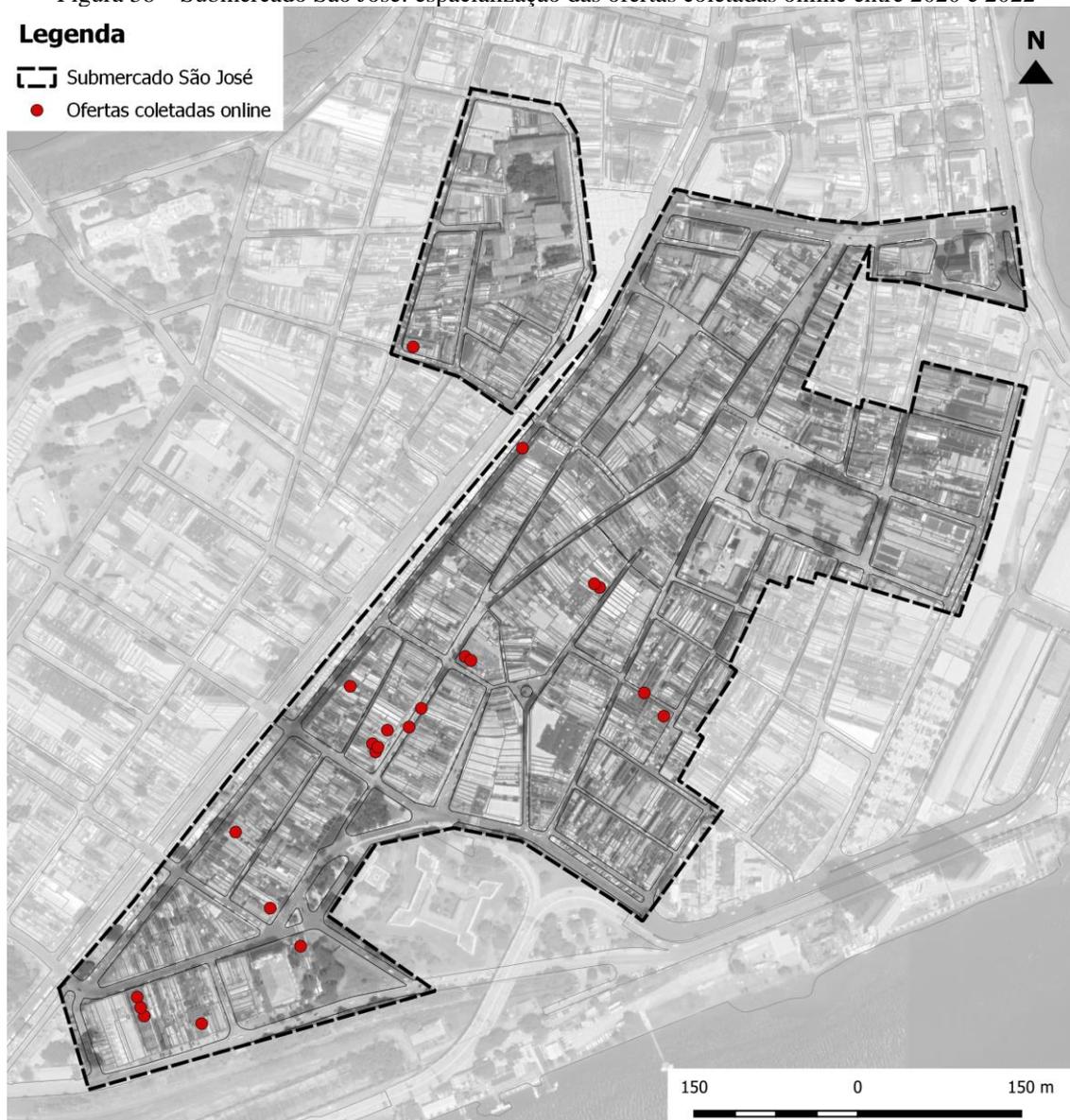
A partir das respostas até então observadas neste tópico, é possível identificar que a localização foi um dos temas mais mencionados pelos proprietários/locadores quando perguntados sobre os principais fatores que influenciam na formação dos preços, assim como também foi uma opção muito citada pelos inquilinos quando perguntados sobre os principais fatores que levaram à escolha de alugar aquele imóvel específico. Vale salientar que a qualidade do imóvel apareceu de forma discreta nas respostas de ambos os agentes, já que foi mencionada apenas por três entrevistados, dois proprietários/locadores e um inquilino. Juntamente ao que foi abordado no tópico anterior, esse fato reforça a pouca importância dada por esses agentes aos aspectos físicos dos imóveis, uma vez que o nível dessa importância está refletido na formação dos preços de aluguel.

Como mencionado, a predominância de inquilinos comerciantes e empresários justifica que a localização seja a resposta mais citada. Afinal, para a atividade comercial prosperar, deve se localizar em um ponto bem situado para os clientes. Em relação aos proprietários/locadores, a localização é o ponto mais citado uma vez que sua motivação enquanto possuidor de imóveis voltados para o uso comercial e de serviços é se apropriar de parte dos ganhos comerciais (em forma de renda) que esta atividade gera. Desse modo, o proprietário/locador sabe que quando um estabelecimento comercial possui boa localização ele atrai mais consumidores, fazendo com que haja uma maior rotatividade de seus estoques ou serviços, o que significa uma maior rotação de capital. Quanto maior essa rotação de capital dos estabelecimentos comerciais alugados, maior também será o desejo dos proprietários/locadores de se apoderar de parte desses ganhos,

e, por tal razão, utilizam a localização como elemento principal na composição dos preços no mercado de imóveis comerciais.

Tendo isso em vista, resta saber se, na prática, a localização pode justificar os baixos preços por metro quadrado observados no submercado São José no período de 2020 a 2022, como observado anteriormente. Para analisar essa questão serão espacializadas as ofertas de aluguel obtidas de forma *online*, de modo a observar onde cada uma delas se situa no recorte de estudo. No entanto, importa ressaltar que quatro das 22 ofertas não possuíam o endereço completo, sendo possível identificar apenas a rua na qual a unidade se localiza e, portanto, estas unidades foram representadas não no lote, mas em um ponto qualquer da via em que se encontram.

Figura 38 – Submercado São José: espacialização das ofertas coletadas online entre 2020 e 2022

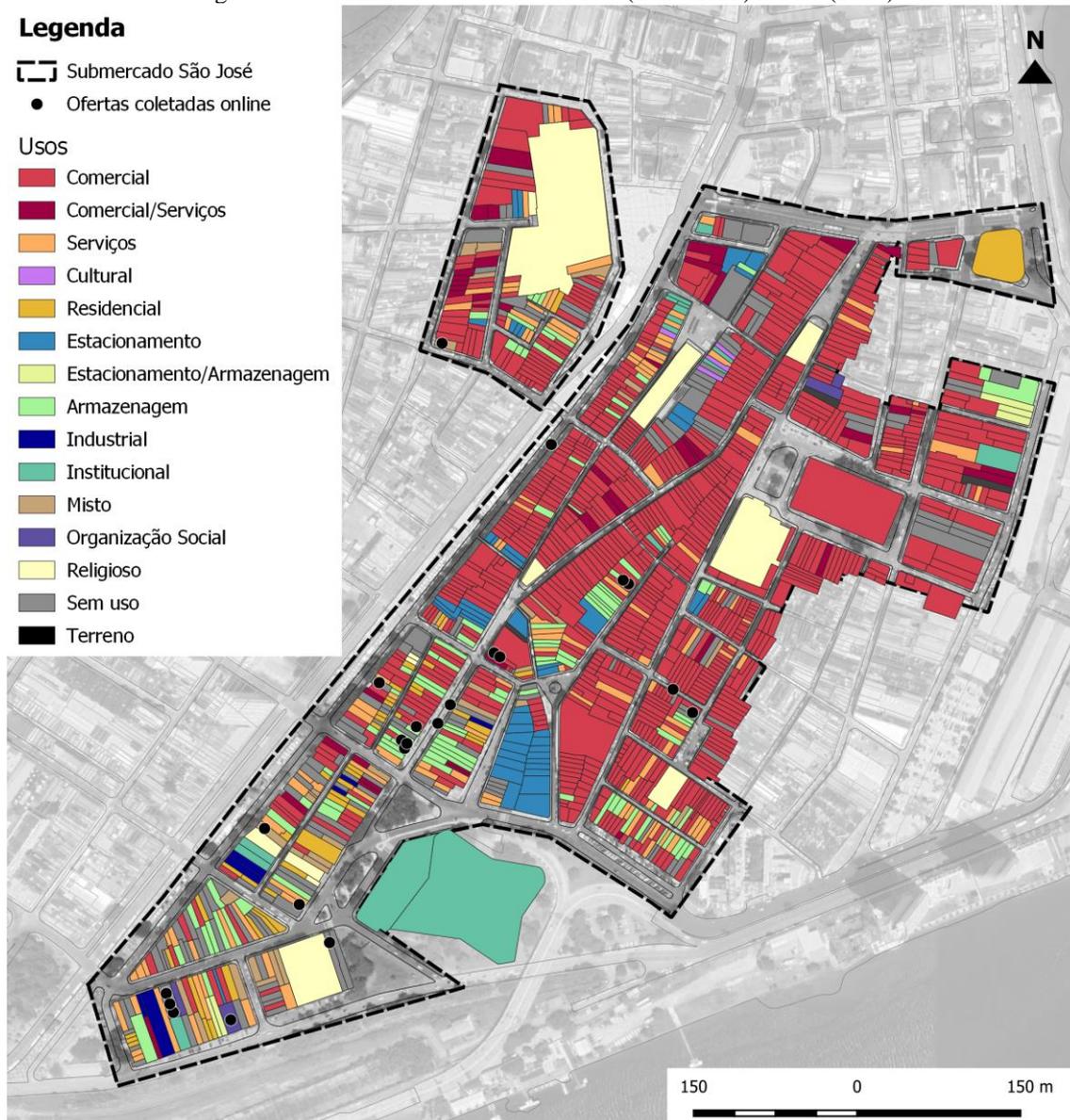


Fonte: Coleta de ofertas *online* (2020-2022) realizadas pelo Gemfi. Elaboração própria.

A partir da espacialização das unidades ofertadas foi possível perceber que quatro edificações apresentaram mais de uma oferta durante esses três anos de análise. Observa-se ainda que boa parte das ofertas estão localizadas nas quadras da extremidade sul do recorte, próximas ao Forte das Cinco Pontas. Observa-se ainda a ausência de anúncios de aluguel no norte da área de estudo, principalmente nas proximidades do Mercado de São José.

Para aprofundar ainda mais a análise sobre a relevância da localização das ofertas, optou-se ainda por cruzar esses dados com alguns atributos que, conforme visto no Capítulo 4, podem estar diretamente conectados com a questão da microlocalização de imóveis comerciais e de serviços. Diante disso, o primeiro atributo que será comparado à localização das ofertas é a distribuição dos usos no espaço.

Figura 39 – Submercado São José: ofertas (2020-2022) x usos (2018)



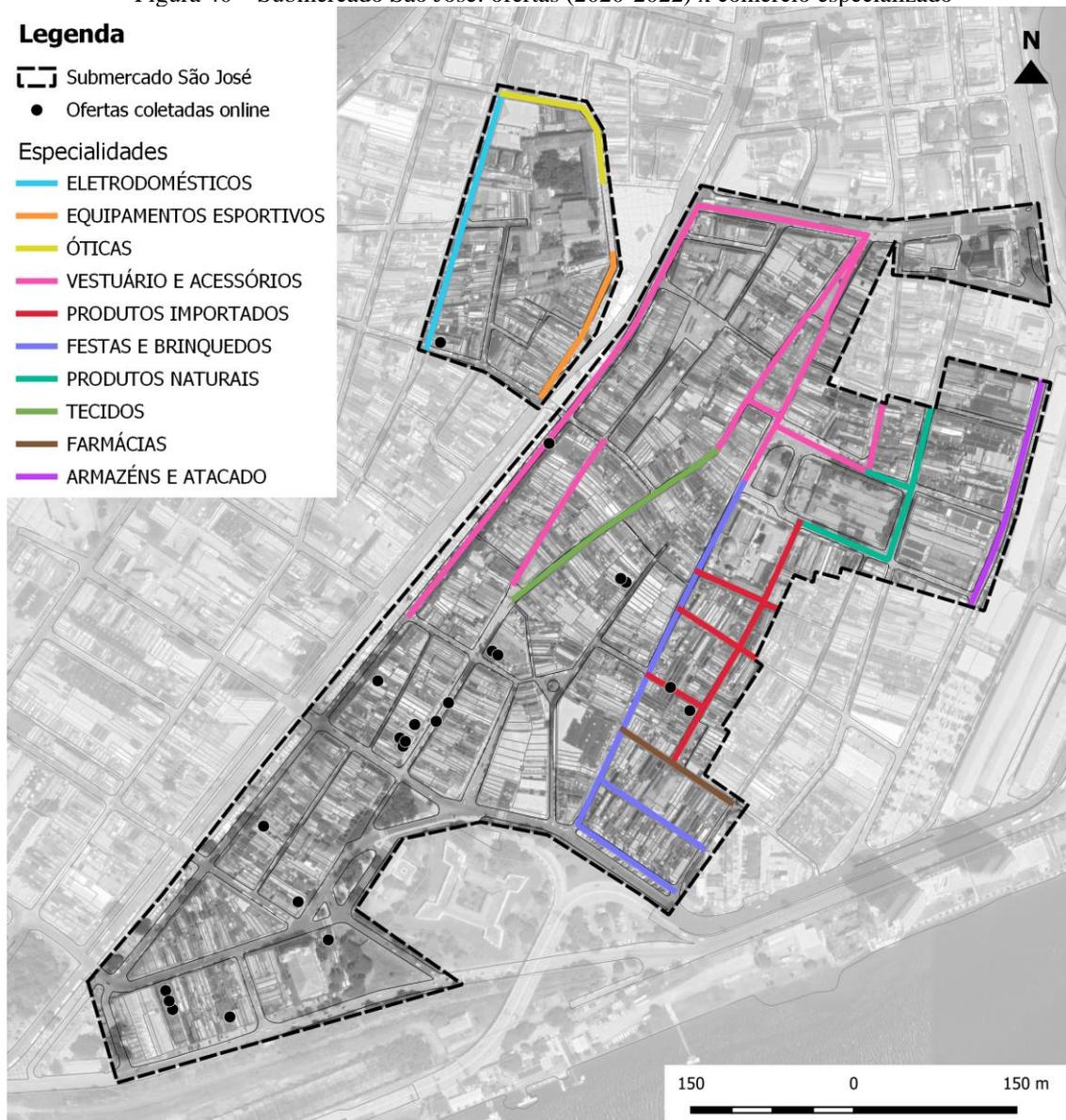
Fonte: Coleta de ofertas online (2020-2022) realizadas pelo Gemfi e DPPC (2018). Elaboração própria.

A distribuição dos usos na área foi observada como um fator importante para a localização de imóveis comerciais e de serviços, visto que a aglomeração comercial também é motivo de atração. Desse modo, nota-se que grande parte das ofertas estavam situadas em áreas que não tinham uma alta concentração de usos comerciais, ou seja, naquelas áreas que possuíam uma maior diversidade de usos ou a ausência deles. A porção norte – nas proximidades do Mercado – por ser *locus* de intenso comércio, acabou não apresentando anúncios, fato que irá repercutir nos preços de aluguel, como se verá adiante. Apesar dos usos aqui observados não estarem atualizados, tem-se indícios da dinâmica dessa área.

O segundo atributo aqui utilizado para entender a questão da localização na área é o comércio especializado. Afinal, esse comércio também foi apontado por alguns inquilinos

entrevistados como um dos fatores que os levaram a escolher alugar o imóvel. Desse modo, também se buscou cruzar os dados de localização das ofertas *online* com as vias de comércio especializado presentes no recorte de estudo (Figura 40).

Figura 40 – Submercado São José: ofertas (2020-2022) x comércio especializado



Fonte: Coleta de ofertas online (2021-2022) realizadas pelo Gemfi e vias especializadas determinadas pelo Gemfi. Elaboração própria.

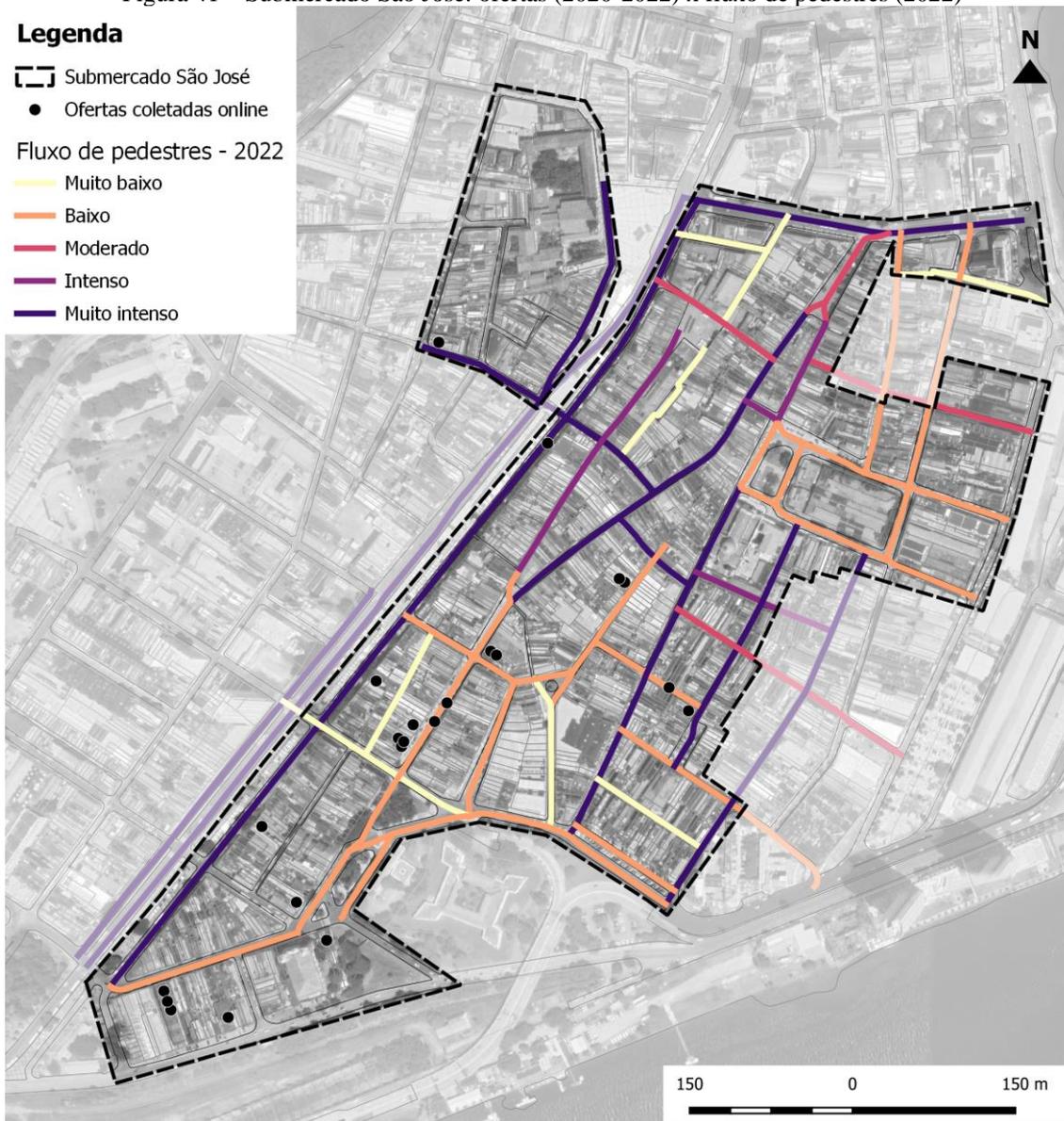
É possível observar que a maior parte das ofertas *online* não se encontra nas vias identificadas com algum tipo de comércio especializado, com exceção de três unidades. Elas se encontram na rua da Palma, na Rua São José do Ribamar e na Rua Antônio Henrique. Vale pontuar que foi nessa última via, transversal à rua das Calçadas, onde se situava a oferta de aluguel com o metro quadrado mais caro do recorte (R\$100,27).

Isso confirma o que foi apontado por Maciel (2020) sobre a existência de preços mais valorizados em espaços precários e mal conservados estar ligada à *utilidade empresarial do espaço*, ou seja, a espaços com altos níveis de concentração empresarial e especialização das atividades. O autor observa que os imóveis com a maior média de preços de aluguel pagos no CHR estão nos bairros de São José, Santo Antônio e Boa Vista, superando a média encontrada no Bairro do Recife. No que diz respeito aos imóveis dos bairros de São José e Santo Antônio, estão localizados em logradouros como a rua Direita, rua da Penha, avenida Dantas Barreto, rua da Praia, rua das Águas Verdes, rua Antônio Henrique, dentre outros. Percebe-se em muitas dessas vias a concentração empresarial e a especialização de atividades.

Diante disso, mesmo que o submercado São José possua imóveis mal conservados e um ambiente precário, percebe-se preços mais altos em espaços mais propícios para a atividade comercial. Nota-se na porção superior do recorte muitas vias que possuem essas características e, por essa razão, mal possuem ofertas e quando há, geralmente são preços mais valorizados que os demais.

Por fim, o terceiro atributo aqui analisado é o fluxo de pedestres, que também significa para as atividades comerciais o fluxo de possíveis clientes. Destaca-se que esse foi o fator mais citado pelos inquilinos entrevistados, capaz de os atrair para aquela área (Figura 41).

Figura 41 – Submercado São José: ofertas (2020-2022) x fluxo de pedestres (2022)



Fonte: Coleta de ofertas online (2020-2022) realizadas pelo Gemfi e FELIX NETO (2022). Elaboração própria.

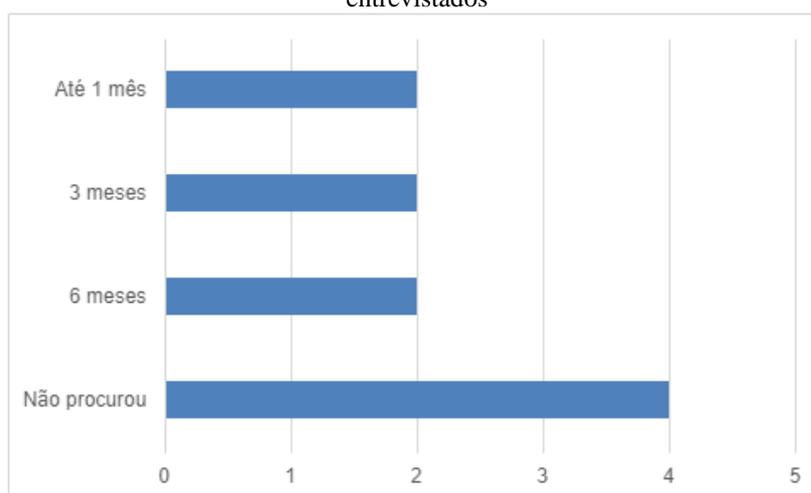
Como observado anteriormente, as vias da porção sul do recorte apresentam pouco dinamismo quando comparadas às demais. Diante disso, percebe-se que parte considerável das ofertas se localiza em vias com baixo fluxo de pedestres. Apenas quatro ofertas se localizavam em vias de intenso fluxo, a rua São José do Ribamar (1) e a avenida Dantas Barreto (3), no entanto também estão situadas na porção sul dessas vias, podendo assumir uma dinâmica distinta da porção norte do recorte. Importa destacar que a Avenida Dantas Barreto, pela sua extensão, muitas vezes não possui um fluxo padronizado em todos os seus trechos, sendo mais difícil uma análise.

A partir dessa análise é possível deduzir que a localização das ofertas *online* na área de estudo provavelmente justifica os baixos preços por metro quadrado identificados nesse

submercado quando comparados aos demais submercados do CHR. Isso porque a maior parte das ofertas de imóveis aqui expostas se encontra longe de vias de grande concentração empresarial, intenso fluxo de pessoas e de comércio especializado, áreas que não são os principais pontos de atração para os inquilinos que são o público alvo no submercado de São José: os comerciantes e empresários. Desse modo, no caso desse submercado específico, os preços obtidos por meio da coleta *online* no período de 2020 a 2022 acabam não refletindo os preços ofertados no recorte como um todo. Elas representam apenas uma pequena parte dos imóveis da área que, principalmente pela sua localização, se encontram atualmente desvalorizados pela lógica dos agentes envolvidos com a atividade comercial.

No entanto, qual seria a razão para o baixo número de ofertas nesse submercado? Para tentar entender melhor essa situação é importante retomar a questão da oportunidade, já mencionada pelos inquilinos entrevistados anteriormente. Essa questão também foi abordada em outra pergunta, dessa vez em relação ao tempo médio que os inquilinos levaram para alugar o imóvel (Gráfico 21). Quatro dos inquilinos relataram que não chegaram a procurar pelo imóvel na área, mas sim consideraram como uma oportunidade que havia surgido. Ademais, um dos entrevistados que respondeu ter levado 3 meses procurando, afirmou ainda que esse processo apenas ocorreu no aluguel do primeiro imóvel na área, os outros surgiram sem que ele de fato tivesse procurado.

Gráfico 21 – Submercado São José: tempo médio de busca por um imóvel para alugar, segundo os inquilinos entrevistados



Fonte: Entrevistas entre 2021 e 2022.

Os relatos que indicaram que não havia escolha por imóveis na área, mas sim oportunidade, juntamente com aqueles que revelaram que parte dos inquilinos não chegou a procurar por imóveis na área, acabam sendo comuns em mercados onde há uma alta demanda por imóveis. De acordo com as entrevistas, nota-se que o submercado São José possui esse

caráter. Índícios dessa demanda, majoritariamente comercial, também podem ser observados a partir dos dados do Cadastro Mercantil. Através do confronto de dados de 2017 e de 2021 desse cadastro percebe-se que, apesar do contexto de pandemia – motivo de fechamento de muitas lojas pela redução das vendas – o número de estabelecimentos ativos nesse submercado aumentou de 2431 para 2545.

Diante disso, importa trazer novamente os dados de oferta de imóveis coletados *online* no período de 2020 a 2022. Entender a questão da oportunidade mencionada por muitos inquilinos auxilia no entendimento das 22 ofertas encontradas ao longo de três anos nos anúncios *online*, um valor muito inferior quando comparado ao de outros submercados do CHR. Isso porque esses dados, juntamente com o que foi observado em algumas entrevistas, sugerem que no submercado São José os imóveis raramente são desocupados. Por conseguinte, quando algum deles é desocupado não demora muito tempo para que seja alugado novamente.

Essa situação acaba sendo considerada por muitos inquilinos comerciantes como uma circunstância oportuna. Em relação aos proprietários de imóveis, que presenciam a alta competição entre os comerciantes por uma parcela desse espaço tão reconhecido para o comércio da cidade, sabem que podem se apropriar de todo o excedente sobre o lucro médio dos comerciantes, maximizando sua renda. Isso porque nessa área sempre haverá um concorrente que está disposto a renunciar à parcela excedente para que suas mercadorias circulem, se contentando com o lucro médio obtido por meio de sua atividade. Afinal, é melhor ter um lucro médio do que lucro algum em outras áreas da cidade. Esses indícios auxiliam a fortalecer as reflexões de Lacerda e Abramo (2020) sobre o funcionamento do submercado São José, que se baseia em um modelo de concorrência imperfeita com viés de *concorrência monopolística*, nos termos usados por Chamberlin.

No entanto, outras razões podem justificar o baixo número de ofertas na área, o que foi observado a partir da pergunta sobre como os inquilinos entrevistados souberam que a unidade na qual se encontram atualmente estava disponível para aluguel. As respostas mostraram que, dos dez inquilinos entrevistados, sete souberam que a unidade estava para alugar a partir do chamado “boca a boca” e três através do anúncio em placa. Essas respostas reforçam o que foi dito sobre a pressão da demanda por imóveis na área. Muitas vezes não chega a haver anúncio das unidades ofertadas e por essa razão o “boca a boca” foi muito citado. Todos os sete entrevistados que afirmaram isso souberam da disponibilidade do imóvel no mercado de aluguel através de pessoas conhecidas ou familiares. Alguns souberam por trabalhar na mesma área ou na mesma rua. Outros eram antigos inquilinos que queriam repassar o imóvel e assim acabavam colocando seus conhecidos ou familiares em contato com o proprietário. As placas fixadas no

local anunciando a oferta também foram mencionadas pelos inquilinos e, portanto, também se mostraram um meio eficaz na difusão dessa informação para a demanda da área. Importa observar que, dos inquilinos entrevistados, nenhum citou que concretizou a negociação a partir de anúncios *online*, mesmo aqueles que começaram a alugar mais recentemente, entre 2020 e 2022.

Além de ser um submercado com alta demanda, percebe-se que há poucas ofertas *online* porque esse não é o principal meio de anunciar imóveis na área. A alta demanda gera uma rapidez na difusão da informação para aqueles que se interessam pelos imóveis desse recorte. Isso, muitas vezes, torna desnecessário o anúncio em plataformas digitais, principalmente quando a unidade se localiza na parte norte do recorte.

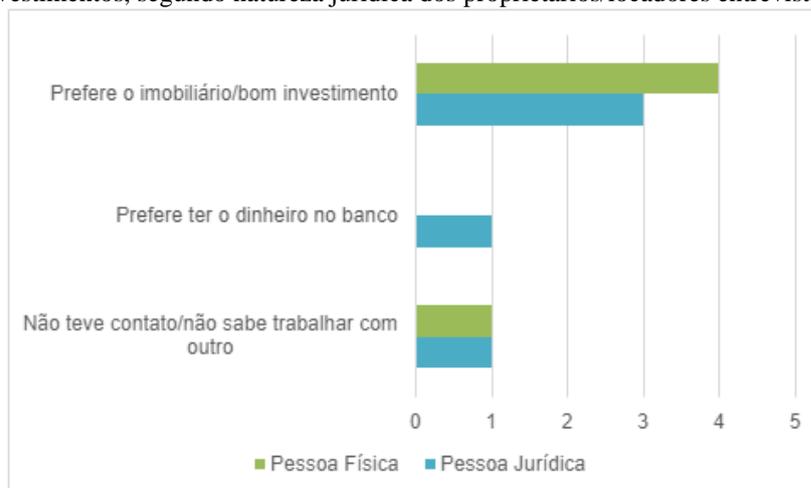
Importa destacar que não foi possível observar qualquer distinção de comportamento entre os proprietários/locadores (pessoas físicas ou jurídicas) quanto à formação dos preços de aluguel. Percebe-se, no entanto, que a pré-fixação dos preços se alinha, como esperado, a fatores considerados pelos inquilinos comerciantes quando da escolha de imóveis. No mais, a seguir outro tema será analisado a partir dos discursos dos agentes, dessa vez no que se refere às razões pelas quais há a primazia do mercado de locação no submercado São José.

#### **5.4 Motivações quanto a permanência no mercado de locação**

Como visto anteriormente, a pesquisa realizada pelo Gemfi/UFPE e os dados sobre compra e venda de imóveis constantes no cadastro do ITBI serviram para consolidar a ideia de que as transações de aluguel predominam no CHR. No submercado São José há indícios de que as transações de aluguel também predominam em detrimento das transações de compra e venda. Entender porque isso ocorre requer investigar as razões dos agentes para priorizar a locação, o que também auxilia a prospectar o que pode ocorrer futuramente no submercado São José.

Para se chegar a uma resposta, o primeiro passo foi conhecer o pensamento dos proprietários/locadores sobre questões que envolvem o futuro do seu patrimônio. Afinal, o interesse deles é ponto de partida para que a transação, seja de aluguel ou de compra e venda, se desenvolva. Sendo assim, o primeiro questionamento levantado foi o que esse agente pensa sobre o investimento imobiliário em relação a outros tipos de investimento, como por exemplo o fundiário, o investimento na bolsa de valores, em metais preciosos ou em obras de arte (Gráfico 22).

Gráfico 22 – Submercado São José: percepção sobre o investimento imobiliário em relação a outros tipos de investimentos, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados



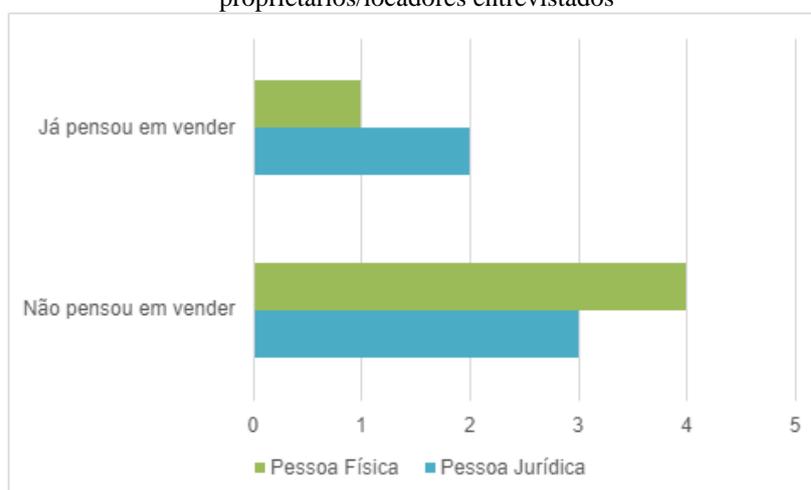
Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022.

Dos dez entrevistados, apenas um deles mencionou que achava mais vantajoso ter o dinheiro no banco já que, segundo ele, o rendimento é maior do que o aluguel no centro. Outros dois citaram que só sabiam trabalhar com investimento imobiliário. No entanto, a grande maioria dos entrevistados, sejam pessoas físicas ou empresas, relacionaram o investimento imobiliário a um bom tipo de investimento. Interessante observar que um deles, representante do grupo dos proprietários/locadores pessoas jurídicas, justificou com muita propriedade sua opção pelo investimento imobiliário, afirmando que apresenta maior estabilidade, segurança e retorno comparado a outros investimentos de risco e, a longo prazo, há uma maior valorização do ativo. Dois deles, um referente à pessoa física e outro à jurídica, citaram que há uma preferência pelo investimento imobiliário comercial. Desse modo, mesmo que nos últimos anos haja uma valorização do investimento financeiro clássico em ações e títulos em virtude da difusão do capital financeiro na economia, ainda assim os proprietários/locadores entrevistados preferem se concentrar no investimento imobiliário. Essa tendência dos entrevistados está atrelada tanto ao fato de já ser um investimento conhecido por eles, quanto por acharem o investimento mais vantajoso.

Outro questionamento direcionado aos ofertantes foi se eles já pensaram em vender seu patrimônio (Gráfico 23). Sete dos dez entrevistados afirmaram que não pensavam em vender seus imóveis, sendo a maior parte deles pessoas físicas. Os três entrevistados que pensaram em vender comentaram suas respostas. Um deles afirmou que tentou vender, mas não conseguiu uma vez que alguns de seus imóveis não estavam legalizados, o que impossibilitava a transação. Outro comentou que “vende tudo, não se prende” aos seus bens patrimoniais. Já o terceiro comentou que pensa em vender se alguém aparecer com uma boa proposta. Assim, percebe-se

que a maioria dos entrevistados não pensa em colocar seus bens no mercado de compra e venda de imóveis.

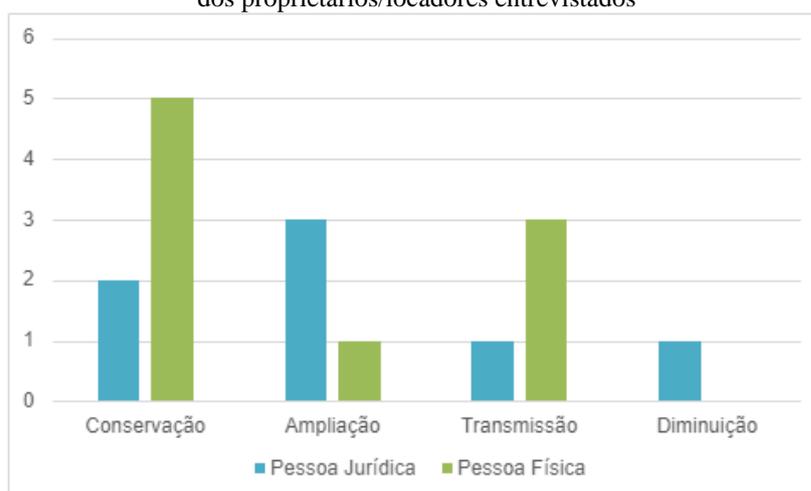
Gráfico 23 – Submercado São José: percepção sobre a venda dos imóveis atuais, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados



Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022.

Após a identificação da falta de interesse na venda de seus bens, a pergunta seguinte buscou entender o que esses agentes planejam futuramente para seu patrimônio (Gráfico 24). As respostas se dividiram entre: conservação, ampliação (através da compra ou da herança de terceiros), diminuição (através da venda) e transmissão (através de doação ou herança para descendentes). Ressalta-se que alguns entrevistados citaram mais de uma opção.

Gráfico 24 – Submercado São José: planos para o futuro do conjunto de bens imóveis, segundo natureza jurídica dos proprietários/locadores entrevistados



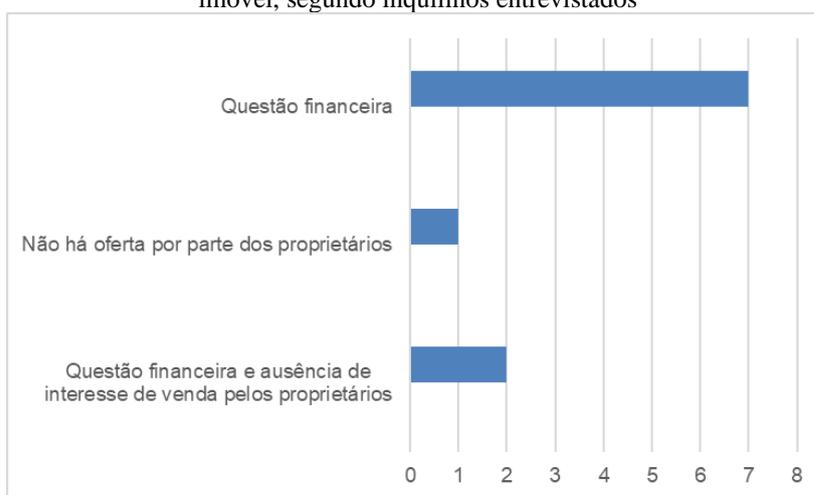
Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022.

O que é importante observar é que apenas um entrevistado mencionou a diminuição do seu patrimônio através da venda como plano futuro. O restante das respostas se divide entre conservação (citada por todas as pessoas físicas entrevistadas), ampliação e transmissão dos

bens. Quanto à ampliação, foi possível observar que foi a resposta mais citada pelos proprietários/locadores pessoas jurídicas. Em relação à transmissão, foi possível identificar que, depois da conservação, foi o termo mais citado pelas pessoas físicas.

Como a transação imobiliária é uma via de mão dupla, deve-se considerar também a opinião dos inquilinos sobre esse assunto. Diante disso, os inquilinos entrevistados responderam a seguinte questão: por que alugar e não comprar o imóvel?

Gráfico 25 – Submercado São José: fatores que levaram à preferência pelo aluguel em detrimento da compra do imóvel, segundo inquilinos entrevistados



Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022.

A grande maioria dos inquilinos citou a questão financeira como principal razão para preferir o aluguel. Algumas de suas justificativas apontaram para o preço das edificações do submercado São José que, segundo eles, é muito alto. Para se ter ideia, um dos entrevistados citou que o preço de compra e venda do imóvel que aluga atualmente devia estar entre 600 mil a 1 milhão de reais. Outro mencionou que, pela sua localização, o imóvel que aluga devia estar custando aproximadamente 1,5 milhão de reais. Outro inquilino justificou que, do ponto de vista financeiro, não compensa investir em um bem imóvel já que “comprar o imóvel custaria o preço de abrir umas sete lojas e investir nelas”. É possível identificar que esse inquilino prefere não imobilizar capital em detrimento de investimentos na atividade comercial.

Ademais, alguns entrevistados também mencionaram que não há interesse por parte dos proprietários na venda de seus bens, sendo raro encontrar imóveis à venda na área. Um desses inquilinos citou o caso do proprietário que aluga para depósito, que recebeu o imóvel por herança e mesmo com o interesse do inquilino em comprar não quis vendê-lo. Outro relatou que é mais vantajoso para os proprietários e que “só vendem quando estão passando por necessidade”. Essas falas corroboram o que foi pontuado anteriormente nas entrevistas com os

proprietários/locadores sobre a falta de interesse na venda e também o que foi observado no capítulo anterior sobre a falta de relevância do mercado de compra e venda.

A pergunta seguinte buscou entender se a preferência pela transação de aluguel estava relacionada apenas a esses fatores externos, como a questão financeira e a falta de imóveis para comprar, ou se não havia interesse por parte dos inquilinos em adquirir imóveis para abrigar seu ponto comercial. Geralmente quando se trata de comércio e serviços, é mais comum o aluguel de imóveis, opção confirmada por Silveira (2007) por meio de um estudo a partir do qual se observou que 68,5% das empresas de comércio e serviço se localizavam em unidades alugadas. Daí, o questionamento aos entrevistados a respeito da compra de um imóvel para seu ponto comercial como investimento futuro.

Dos dez entrevistados, seis acabaram dando uma resposta afirmativa para a questão. Apesar de ressaltarem que no momento não têm interesse, expressaram o desejo de, futuramente, adquirir um bem imóvel para abrigar seu comércio. Esse desejo pode ter relação com o fato de existir muitas atividades comerciais funcionando há muito tempo em São José, situação exposta no capítulo anterior. O extenso período de funcionamento de 40,63% dos estabelecimentos comerciais cadastrados no submercado São José, que estão em atividade desde o século passado, pode indicar que há êxito para as atividades situadas nessa área da cidade. Observar essa particularidade pode impulsionar os inquilinos a pensar no desenvolvimento futuro de seus negócios, o que faz com que possam pensar na compra como alternativa de investimento.

Em contrapartida, quatro entrevistados não demonstraram interesse em uma possível compra. Um deles justificou que “hoje investir não vale a pena”, o que indica que alguns deles não querem imobilizar capital com a compra de imóveis, podendo utilizar esse montante para investir no negócio ali localizado e/ou em outras lojas, como mencionado anteriormente por um dos entrevistados.

Observando os relatos fornecidos tanto por integrantes da oferta quanto da demanda do submercado imobiliário São José é possível chegar a algumas constatações a partir das entrevistas. Em relação aos ofertantes de imóveis, percebe-se que a maioria dos proprietários/locadores não pensa em vender seu patrimônio principalmente por considerarem o aluguel um bom investimento. Isso sugere que ainda há a predominância de um pensamento patrimonial que move os agentes na área de estudo, fazendo com que prefiram o investimento imobiliário mesmo com a difusão de outros tipos de investimento.

Quanto aos planos futuros dos proprietários/locadores, a ideia é a conservação da propriedade de seus bens imobiliários. Importa destacar outros termos citados pelos

entrevistados que possuem relação com seu perfil. A ampliação do número de imóveis foi muito citada pelos entrevistados pessoas jurídicas que, como visto anteriormente, são proprietários/locadores para os quais, em geral, o aluguel é uma das principais fontes de renda. Ademais, são estes que possuem o maior número de unidades no mercado de aluguel. Dessa forma, percebe-se que a ampliação para esse perfil é um caminho e a prática rentista é por eles considerada uma verdadeira atividade econômica e uma das suas principais fontes de renda. Acontece que a prática rentista não gera valor nos termos usados por Marx, uma vez que o proprietário não necessita de seu trabalho para obter a renda. Ele apenas necessita ter o privilégio do direito à propriedade. Desse modo, percebe-se em alguns proprietários o desejo de perpetuar essa situação a partir da ampliação do seu patrimônio, podendo inclusive chegar a um ponto em que vivam exclusivamente de renda. Afinal, nenhum dos proprietários/locadores entrevistados mencionou viver exclusivamente da renda gerada pelo aluguel. Continuar investindo nesse mercado faz parte do jogo que move esses agentes.

Quanto à transmissão do imóvel, foi mais mencionada pelos entrevistados identificados como pessoas físicas, ou seja, por aqueles que não possuem o aluguel como principal fonte de renda e que são proprietários de poucas unidades imobiliárias para oferta. Para esse perfil, a transmissão dos bens através de herança é o caminho a seguir já que o lucro advindo do trabalho possui maior grau de importância do que a renda imobiliária, vista como um complemento. Isso pode indicar a razão da satisfação desses agentes com o que possuem e de sua falta de interesse em ampliar ou diminuir seu patrimônio.

Já em relação à demanda, os inquilinos citaram questões econômicas e o fato de não haver a oferta de imóveis na área como principais fatores que impediam a compra de imóveis. Percebe-se que há interesse de boa parte dos entrevistados na compra de imóveis mesmo que, como visto, parte considerável dos imóveis por eles ocupados não estejam em bom estado de preservação e conservação e a prática do aluguel seja a mais comum quando se trata de estabelecimentos comerciais. Desse modo, entende-se que a maior parte dos inquilinos têm interesse em comprar os imóveis que ocupam, mas não os adquirem por não possuírem capital suficiente e pelo simples fato de que os proprietários/locadores da área não possuem interesse na venda de seus bens.

Identifica-se assim que há demanda para a compra de imóveis no submercado São José, mesmo com as condições atuais do seu estoque edificado. No entanto, a predominância da locação na área está ligada principalmente à parte ofertante, que detém o poder de escolha quanto ao que fazer com seus ativos e, neste caso, há a preferência do aluguel como forma de circulação do bem imobiliário. Afinal, para esses agentes o aluguel gera um retorno ocasionado

principalmente pela sua localização comercial e pela grande demanda por imóveis na área, tendo a possibilidade de se valorizar ao longo dos anos, o que pode ocorrer a partir das mudanças futuras pelas quais os bairros de São José e Santo Antônio começam a presenciar.

### 5.5 Considerações sobre o capítulo

O presente capítulo buscou aprofundar a questão das condutas dos agentes do submercado São José a partir de entrevistas que distinguiram dois perfis de proprietários/locadores e um de inquilinos. A síntese desses perfis pode ser observada no quadro a seguir.

Quadro 8 – Submercado São José: síntese dos perfis de entrevistados (proprietários/locadores e inquilinos)

| Variáveis                | Proprietários/locadores            |                            | Inquilinos                          |
|--------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
|                          | Pessoa jurídica                    | Pessoa física              |                                     |
| Sexo                     | Masculino                          | Masculino                  | Feminino                            |
| Idade                    | 43 a 73                            | 44 a 74                    | 38 a 71                             |
| Escolaridade             | Ensino superior                    | Ensino superior            | Ensino médio ou superior incompleto |
| Profissão                | Administrador/empresário           | Empresário/comerciante     | Comerciante/empresário              |
| Renda                    | Mais de R\$11.000                  | Entre R\$6.600 a R\$11.000 | Até R\$6.600                        |
| Principal fonte de renda | Aluguel de imóveis e outras fontes | Trabalho como autônomo     | Trabalho como autônomo              |

Fonte: Entrevistas realizadas entre 2021 e 2022.

Quanto aos locadores, independentemente do status jurídico, a maior parte são homens com uma faixa etária entre 43 e 74 anos e com ensino superior completo. Em relação aos inquilinos entrevistados, em sua maioria, eram mulheres com uma faixa etária entre 38 e 57 anos (apenas uma entrevistada com idade superior a 60 anos) e, por mais que tivessem escolaridades distintas, a resposta mais observada foi que possuíam ensino médio completo. É possível desde já observar uma distinção considerável entre os perfis de proprietários e os inquilinos entrevistados.

As profissões e a principal fonte de renda, no entanto, distinguem os proprietários/locadores pessoas jurídicas dos proprietários/locadores pessoas físicas, aproximando estes últimos dos inquilinos. Isso ocorre porque também são comerciantes que consideram essa a principal origem dos seus rendimentos, embora no caso dos proprietários/locadores haja a apropriação do lucro da atividade comercial e da renda de uma só vez. Por essa razão também foi possível identificar que os inquilinos possuem a menor renda dentre os três

perfis. Os proprietários/locadores pessoas jurídicas possuíam os maiores rendimentos, seguidos pelos proprietários/locadores pessoas físicas.

Vale enfatizar que as entrevistas aqui expostas abordam apenas alguns perfis de agentes que podem existir no submercado São José, refletindo o pensamento de apenas parte deles. No entanto, ressalta-se a relevância desses dados que trazem indícios sobre sua lógica de atuação em um espaço repleto de especificidades e predominantemente comercial.

Diante disso, a conduta dos proprietários/locadores quanto ao estado de preservação e conservação dos bens imobiliários do aludido submercado está relacionada a uma passividade do grupo de pessoas físicas, maioria dos proprietários de endereços dessa área. Elas sinalizaram uma falta de organização para que a conservação fosse de fato efetuada, isentando-se dos custos e trabalho que isso pode demandar, principalmente pelo seu perfil enquanto proprietário que não possui o rentismo como principal atividade. Embora o outro grupo de proprietários/locadores possuísse procedimentos distintos e mais organizados quanto ao cuidado com seu bem, observou-se que, na prática, segue o comportamento das pessoas físicas.

Tendo indícios de que os proprietários/locadores acabam transferindo a responsabilidade das obras para os inquilinos, seu perfil justifica a falta de cuidado com os aspectos físicos do bem. Afinal, para esse tipo de inquilino comerciante com feições populares, não há preocupação com o espaço físico, uma vez que a exigência dos clientes que procuram esse tipo de comércio não é seu ambiente, mas sim os produtos ou serviços mais baratos. Se isso não influencia na rotação do capital, então não é um problema considerado por tais agentes. Por essa razão, mesmo que o submercado São José possua imóveis com preservação ruim e conservação regular, há um grau de satisfação por parte dos inquilinos, formado não pelos aspectos físicos, mas pelos aspectos funcionais relacionados a macro e microlocalização.

Em relação às motivações quanto aos preços, foi possível observar que os proprietários/locadores utilizam como principal critério de formação dos preços a localização. Isso porque os proprietários de imóveis comerciais se guiam pelos critérios utilizados pela demanda de inquilinos comerciantes para escolher um espaço para seu negócio. Para a atividade comercial, sabe-se que uma boa localização – tanto macro quanto micro – ocasiona um maior fluxo de consumidores e conseqüentemente uma maior rotação de capital. Quanto maior essa rotação, maior pode ser a parcela que será devidamente apropriada pelo proprietário em forma de renda. Desse modo, não se identificou um relacionamento do preço com aspectos físicos do imóvel, mas sim com a localização. É justamente esta última que permite compreender a média de preços de aluguel no submercado São José, que foi identificada como a média truncada mais baixa do CHR no período de 2020 a 2022. Por serem ofertas situadas na parte sul do recorte,

considerada desvalorizada segundo a lógica comercial, seus preços acabam sendo mais baixos. Através da espacialização das ofertas e da fala dos inquilinos, também foi possível identificar uma alta demanda por imóveis nessa área que justificou o baixo número de ofertas *online* nesse recorte em relação a outras áreas do CHR.

Quanto às motivações dos agentes para preferir o aluguel em detrimento da compra e venda como forma de circulação, foi possível observar que os proprietários/locadores acabam detendo o poder sobre essa escolha. Não se trata de falta de interesse por parte da demanda, uma vez que muitos inquilinos consideram a compra do imóvel nessa área como um investimento futuro para abrigar seus estabelecimentos, sendo essa uma área propícia para abrigar estabelecimentos com extenso período de funcionamento pelas suas condições locais. No entanto, questões financeiras e a ausência de interesse na venda pela parte ofertante acabam fazendo com que esse desejo não se concretize e o aluguel continue sendo a forma de circulação priorizada no submercado São José. Ademais, foi possível observar uma clara interferência dos perfis dos proprietários/locadores nos planos futuros que cada um possui em relação ao seu patrimônio imobiliário do CHR, o que sinaliza para a ampliação do patrimônio por parte das pessoas jurídicas e a conservação por parte das pessoas físicas. Isso indica que o rentismo ainda se mantém relevante para os proprietários que possuem imóveis nessa área da cidade.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O retorno do interesse do capital aos centros instigou questionamentos referentes ao funcionamento do mercado imobiliário nessa área da cidade. No caso do Centro Histórico do Recife, esforços vêm ocorrendo para desvendar as distintas dinâmicas imobiliárias e espaciais que se manifestam na área. Considerando cada uma dessas dinâmicas, a atenção do presente estudo se volta para espaços para os quais convergem, além de interesses históricos e mercadológicos, interesses na exploração capitalista do solo a partir da atividade comercial.

Dá a escolha dos bairros de São José e Santo Antônio como objeto de estudo do trabalho, uma vez que representam a junção desses interesses. Ademais, neles se percebe a intensificação da atividade comercial em relação aos demais bairros do CHR. Também são bairros que até recentemente não presenciaram uma atuação efetiva do poder público em termos de intervenções urbanísticas. Essa ausência impulsiona a colocar em evidência os agentes privados e sua atuação no mercado imobiliário. A partir disso, investigar as suas condutas em relação aos imóveis comerciais e de serviços foi o que motivou as reflexões presentes nesse estudo.

Foi possível observar primeiramente que São José e Santo Antônio são bairros que se encaixam no que se pode denominar centro urbano e histórico. As características de centro urbano, refletidas em suas funções centrais e na acessibilidade dentro de um contexto regional, acabam promovendo o encontro, tanto de pessoas quanto de mercadorias e serviços, o que também beneficia a atividade comercial. Desse modo, não se trata de um centro histórico para mera contemplação turística, mas sim um centro histórico que pulsa junto com a cidade. O mercado imobiliário comercial nesse centro histórico e urbano vai estar pautado não somente na variedade de bens antigos, mas principalmente no seu caráter central.

Por meio da análise do seu processo de formação foi possível identificar como São José e Santo Antônio se consolidam como áreas significativas para a atividade comercial na cidade com o passar dos anos. Mesmo que a atividade comercial só se consolide como uso predominante em ambos os bairros no século XXI, percebe-se ao longo do seu processo de formação alguns elementos importantes para entender as feições simbólicas relacionadas à atividade, que atualmente os tornam tão marcantes para a população. Primeiramente, ressaltou-se o fato da cidade do Recife ter sua formação ligada à atividade mercantil, tendo agentes comerciantes que auxiliaram na construção desse espaço. Observou-se ainda a distinção da área sul da ilha de Antônio Vaz, pensada desde a ocupação holandesa para abrigar uma população com menores rendimentos, fato este que repercutiu no seu padrão de ocupação e no seu caráter,

fazendo com que o comércio que posteriormente foi surgindo fosse aquele mais voltado para essa população. Ademais, foi possível observar que o comércio de peixe já era praticado na porção sul da então ilha de Antônio Vaz, sendo o espaço utilizado para essa prática o local de implantação da Ribeira do Peixe e posteriormente do Mercado de São José, hoje referencial de comércio popular na área. Sendo assim, foi possível identificar elementos ao longo dos anos que, após a transformação de usos na área, foram capazes de intensificar as feições que a atividade comercial viria a ter nesse espaço.

Com o intuito de aprofundar a análise sobre o mercado imobiliário, uma nova escala de análise foi apresentada, sendo a mesma utilizada por Lacerda e Abramo (2020). Os submercados por eles identificados passam a ser delimitações que agrupam espaços semelhantes de acordo com suas características morfotipológicas, de estrutura fundiária e de dinâmica de usos. No caso do submercado São José, comporta trechos dos bairros de São José e Santo Antônio, que apresentam dinâmicas mercadológicas semelhantes. As semelhanças referem-se, sobretudo, a malha viária mais longeva e presença de vias e lotes estreitos, características estas capazes de favorecer a concentração da atividade comercial. Importa destacar que grande parte das suas edificações passou por alterações em seu estado de preservação e conservação. A localização, no entanto, é o elemento mais marcante desse recorte espacial, o que também é capaz de favorecer a atividade comercial. No que se refere à sua macrolocalização foi possível identificar seu caráter central em relação à cidade e sua região metropolitana, além da consolidada rede de mobilidade em suas proximidades, o que também coloca essa área em destaque quando comparada a outras áreas do CHR. No que se refere à microlocalização, percebeu-se pontos que concentram características empresariais, como fluxo e a aglomeração da mesma atividade e ainda do mesmo tipo de produto comercializado (especialização comercial). Foi possível observar que essas características colocam o recorte em evidência, uma vez que contribuem para a intensificação de seu espaço empresarial.

Partindo-se do conhecimento dessas características, buscou-se desvendar os comportamentos dos agentes imobiliários a partir de entrevistas com proprietários/locadores e inquilinos de imóveis comerciais e de serviços do submercado São José. Como se tratou de uma pesquisa exploratória, ressalta-se aqui as limitações dessa análise pela falta de acesso a todos os perfis de proprietários que podem existir no submercado. Apesar disso, indícios importantes sobre as condutas e motivações dos agentes na área foram revelados, baseados principalmente na utilização produtiva do solo para atividades comerciais e em sua localização.

Sendo assim, com base nas aproximações obtidas pelo presente trabalho, foi possível identificar dois perfis de proprietários/locadores: proprietários/locadores pessoas físicas e pessoas jurídicas (empresas). Essa denominação relacionada à natureza jurídica também os distingue quanto à principal fonte de renda, ao número de unidades no mercado, à renda e também quanto a suas condutas em relação à conservação dos seus imóveis. Os proprietários/locadores pessoas jurídicas relataram ter condutas de maior cuidado com seu patrimônio, ao contrário dos proprietários/locadores pessoas físicas, que atuam com certa passividade quanto ao seu bem. Apesar disso, não foi possível perceber essa distinção na prática a partir da observação do estado de conservação dos seus bens. Isso revela que, independentemente dos perfis, ambos seguem uma conduta padronizada e coletivizada pelos agentes privados em relação aos aspectos físicos dos imóveis do submercado São José.

Os inquilinos de imóveis comerciais, por sua vez, ao desenvolverem atividades com feições populares, pouco se preocupam com a qualidade do espaço físico de seus estabelecimentos, contanto que este sirva como apoio para a comercialização de artigos e serviços baratos, ou seja, que maximizem seus lucros e sobrelucros (estes para fazer face ao aluguel) através de uma maior rotação do capital. Por mais que esses inquilinos preferissem estar em um imóvel com melhor qualidade, o modo de agir dos proprietários – que os responsabiliza quanto à manutenção – os deixam de “mãos atadas”. Afinal, eles teriam que comprometer uma parte do orçamento de sua atividade econômica para intervenções em um imóvel que não lhes pertence. Além disso, intervenções nos imóveis podem não repercutir no aumento das vendas e, conseqüentemente, no aumento do seu lucro. Quando o solo é utilizado produtivamente segundo relações capitalistas, qualquer questão será pensada a partir desse viés, inclusive questões que envolvem os aspectos físicos da edificação.

Diante disso, é possível observar que independentemente de quem fique responsável pelas questões que envolvem a conservação dos bens imobiliários, locadores e inquilinos participam em conjunto do processo de *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais*, nos termos utilizados por Lacerda e Abramo (2020). Mudar a realidade dos imóveis desse espaço pode ser arriscado para ambos os agentes. Os proprietários contam com uma expressiva demanda de comerciantes e empresários. Esta, claro, pode não se manter em decorrência de intervenções que valorizem as unidades, distinguindo-as em um submercado cujos imóveis são similares em relação aos seus aspectos físicos. Enquanto isso, os inquilinos podem não observar um retorno econômico que justifique o investimento privado na intervenção do imóvel voltado para o tipo de atividade que praticam.

Ora, se para imóveis antigos o preço se afasta das condições de produção e passa a depender das condições de circulação, no submercado São José foi possível observar uma alta demanda de inquilinos, notadamente no norte do recorte espacial estudado. Eles estão dispostos a conseguir uma parcela desse solo para realizar sua atividade econômica, já que se trata de uma área com feições simbólicas, dotada de uma macrolocalização e uma microlocalização únicas, condições favoráveis para aumentar a rotação de seus respectivos capitais comerciais.

Vale recordar que no mercado imobiliário não existe um preço regulador que seja independente da demanda. Sendo assim, quando os proprietários de imóveis dessa área observam que seus produtos são diferenciados e possuem uma demanda interessada, conseguem exercer um certo controle sobre os preços. Enquanto isso, a demanda tem seu poder de escolha reduzido, como foi possível observar em alguns depoimentos, tendo muitas vezes que aceitar o preço cobrado e as condições do imóvel que está sendo ofertado para ter acesso a uma localização única, não reproduzível.

Apesar disso, a média de preços por metro quadrado do submercado São José foi a mais baixa em relação a outros submercados do CHR, passando ainda por uma expressiva desvalorização quando comparada à média referente ao período anterior à pandemia. Essa situação instigou a aprofundar a análise espacializando as ofertas de aluguel. Isso permitiu concluir que a dinâmica de aluguel em São José não está subordinada apenas a sua macrolocalização, mas depende também da microlocalização e, conseqüentemente, do caráter empresarial observado em determinadas áreas desse submercado. Os imóveis ofertados se encontravam, em sua maior parte, em áreas desvalorizadas segundo a lógica dos imóveis comerciais, possuindo uma média de preços mais baixa que, muitas vezes, não condiz com os preços de fato ofertados em outras áreas do recorte.

Ademais, indícios revelam que o futuro de boa parte desses imóveis é permanecer nas mãos dos mesmos proprietários ou de seus herdeiros, uma vez que o investimento imobiliário ainda é considerado pela maior parte dos entrevistados como vantajoso, principalmente naquela área. Afinal, os locadores se livram de boa parte das responsabilidades que envolvem o aspecto físico dos seus imóveis, sem, praticamente, nenhum rebatimento sobre os preços de aluguel, formados essencialmente pelas respectivas localizações. Enquanto isso, esperam que essa área se valorize, situação esta que pode estar na iminência de ocorrer com o surgimento de distintos empreendimentos no CHR.

Enfim, essas são as condutas dos agentes em uma área, até então, pouco considerada na agenda do poder público em termos de intervenções urbanísticas. No entanto, o debate que deve ser feito a seguir é como os novos arranjos do poder público para a área em questão vão impactar

no mercado imobiliário e nas condutas desses agentes diante da nova conformação que se desenha para a área. Como visto a partir do exemplo do Bairro do Recife, incentivos são capazes de transformar a área e a atuação de seus agentes.

O surgimento de diversos empreendimentos como o projeto Novo Recife, o projeto Porto Novo, e o Porto Digital, por mais que sejam implantados fora do submercado São José, podem contribuir para uma mudança na dinâmica urbana observada até então. Em relação ao programa Recentro, que incide sobre o recorte, resta observar se a redução do IPTU por até cinco anos será suficiente para modificar a conduta dos agentes quanto ao estado de preservação e conservação dos imóveis comerciais ou se servirá de estímulo para que os agentes permaneçam com suas condutas de *destruição aniquiladora* até que o imóvel se deteriore a ponto de que se precise realizar uma nova construção, também contemplada por benefícios fiscais.

Desse modo, importa aqui considerar a relevância de políticas públicas que envolvam a reabilitação do patrimônio e da área como um todo. No entanto, não se pode fazer isso desconsiderando o tecido urbano e o rico capital social que esse centro histórico possui, ligado às camadas mais populares e também ao comércio. Quando o patrimônio passa a ser o único privilegiado nas intervenções, o limite para que processos de gentrificação ocorram em determinadas áreas fica cada vez mais evidente e a dinâmica desse centro histórico, urbano e também comercial pode ser modificada.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. A Cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR)**, v. 9 n. 2, p. 25-54, 2007.
- ABRAMO, P. ; FARIA, T. C. . Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. In: **ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS**, 11, ANAIS. CAXAMBU, 1998.
- ABRAMOVAY, Ricardo. Entre Deus e o diabo: mercados e interação humana nas ciências sociais. **Tempo Social**. v. 16, n. 2, nov., 2004.
- ARANTES, O. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Erminia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Editora Vozes, 2000.
- ARAÚJO, T. B. Nordeste: desenvolvimento recente e perspectivas. In: GUIMARÃES, Paulo Ferraz. et al (Org.). **Um olhar territorial para o desenvolvimento: Nordeste**. Rio de Janeiro: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, p. 540-560, 2014.
- BARRETO, M. A. Areas comerciales: la imagen y dinámica de nuestras ciudades. La renta del suelo y sus efectos espaciales. **Cuaderno Urbano**, v. 2, n. 2, p. 45-55, 1995.
- BATES, Lisa K. **A Housing Submarket Approach to Neighborhood Revitalization Planning**: theoretical Considerations and Empirical Justification. 2006. Tese (Philosophy in the Department of City and Regional Planning) – University of North Carolina, Chapel Hill, 2006.
- BERNARDINO, I. L. ; LACERDA, N. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidade. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 17, p. 61-74, 2015.
- BRASIL. Lei nº 8.248, de 23 de outubro de 1991. Dispõe sobre a capacitação e competitividade do setor de informática e automação, e dá outras providências. 1991
- BRAUDEL, F. **Civilização material, economia e capitalismo**: séculos XV – XVIII. Volume 2: Os jogos das trocas. 2ª ed. – São Paulo: Martins Fontes, 2009.
- CARRIÓN, F. Centro Histórico: relación social, globalización y mitos. In: POSSO, Ana Maria (org). **Políticas y gestión para la sostenibilidad del patrimonio urbano**. Bogotá: CEJA, p. 25-52, 2001.
- CARRIÓN, F. **El laberinto de las centralidades históricas en América Latina**: el centro histórico como objeto de deseo. Quito: Ministerio de Cultura del Ecuador, 2010.
- CARTA DE QUITO. Coloquio de Quito sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas. Proyecto Regional de Patrimonio Cultural Andino. Quito: UNESCO/PNUD, 1977. Disponível em:

<<https://informesdelaconstruccion.revistas.csic.es/index.php/informesdelaconstruccion/article/viewFile/1473/1639>>

CARVALHO, Marcus Joaquim. **Liberdade: rotinas e rupturas do escravismo no Recife (1822-1850)**. 2ª ed. – Recife: Editora universitária da UFPE, 2010.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. 4. ed. Rio de Janeiro: Paz & Terra, 1983.

CHATELOIN SANTIESTEBAN, F. El centro histórico ¿Concepto o criterio en desarrollo? **Revista Científica de Arquitectura y Urbanismo**, [S. l.], v. 29, n. 2-3, p. 10–23, 2012. Disponível em: <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/157>. Acesso em: 10 jan. 2022.

CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. São Paulo: UNESP, 2001.

CHRISTALLER, W. **Central Places in Southern Germany**. Londres: Prentice Hall, 1966.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2013. 240p. p. 41-51.

COSTA, M. C. L. O discurso higienista definindo a cidade. **Mercator** (Fortaleza. Online) , v. 12, p. 51-67, 2013.

CRUZ, A. H. S. Alugam-se e/ou vendem-se barracas no Centro Histórico do Recife: resistência simbólica e preços de mercado. Recife: UFPE – Relatório final UFPE/PIBIC – CNPq, 2022.

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 da Cidade do Recife. Recife: 2020. Volume 01 - Revisão 01.

FELIX NETO, A. S. "Belo é o Recife pegando fogo": o comércio de rua como atributo do patrimônio cultural de São José. 2022. Trabalho de conclusão de Curso – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2022.

FERRARI, Célson. **Curso de Planejamento Municipal Integrado**. São Paulo: Livraria Pioneira Editora, 1977.

FREYRE, G. **Guia prático, histórico e sentimental da cidade do Recife**. 4 ed. Recife: Editora Rio de Janeiro, 1968.

GALVÃO, Sebastião de Vasconcelos. **Dicionário corográfico, histórico e estatístico de Pernambuco**. Recife: Companhia Editora de Pernambuco, 2006.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. 2.ed. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2006.

HARVEY, D. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

HASSENPFUG, Dieter. **Sobre centralidade urbana**. *Arquitextos*, São Paulo, ano 08, n. 085.00, Vitruvius, jun. 2007. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.085/235>>. Acesso em: 04 out. 2021.

HAZIN, Hissa Mussa. Sem olhar para trás - Imigrantes palestinos cristãos no Recife. **Revista de Estudos e Investigações Antropológicas**, [S.l.], v. 2, n. 1, set. 2015. ISSN 2446-6972. Disponível em: <<https://periodicos.ufpe.br/revistas/reia/article/view/229960>>. Acesso em: 27 junho 2022.

HIRSCHMAN, Albert. **As paixões e os interesses**: argumentos políticos a favor do capitalismo antes de seu triunfo. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Regiões de Influência das Cidades – Regic 2018. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Demografia das empresas e estatísticas de empreendedorismo: 2020. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

ICPS – INSTITUTO DA CIDADE PELÓPIDAS SILVEIRA. Plano de Mobilidade Urbana do Recife: Sistematização de Dados Existentes – Tomo III. Prefeitura da Cidade do Recife, [201-].

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. 3. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

JARAMILLO, S. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico –CEDE–, Ediciones Uniandes, 2009.

JARAMILLO, S. **Los fundamentos económicos de la participación de plusvalías**. Bogotá e Cambridge, Editora Universidad de los Andes e Lincoln Institute of Land Policy, 2003.

JUREMA, A. **O sobrado na paisagem recifense**. Recife: Editora Nordeste, 1952.

KIDDER, D. P. Reminiscências de viagens e permanências no Brasil. In: SOUTO MAIOR, M.; SILVA, L. D. (Orgs.). **O Recife**: quatro séculos de sua paisagem. Recife: Fundaj, Editora Massangana; Prefeitura da Cidade do Recife, Secretaria de Educação e Cultura, 1992.

KOSTER, H. Viagens ao Nordeste do Brasil. In: SOUTO MAIOR, M.; SILVA, L. D. (Orgs.). **O Recife**: quatro séculos de sua paisagem. Recife: Fundaj, Editora Massangana; Prefeitura da Cidade do Recife, Secretaria de Educação e Cultura, 1992.

LACERDA, N. **La production sociale des intérêts fonciers et immobiliers**: le cas de Recife (Brésil). 1993. Tese (Doutorado em Géographie Aménagement et Urbanisme) - Université Sorbonne Nouvelle – Paris 3, Paris, 1993.

LACERDA, N. Mercado Imobiliário de bens patrimoniais: um modelo interpretativo a partir do Centro Histórico do Recife (Brasil). **EURE - Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales**, 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**. São Paulo, v. 22, e202027, 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**. In: XIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL RII Anais. Salvador: Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio (RII), 2014. Disponível em: <[http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais\\_xiii/gt2/gt2\\_norma.pdf](http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais_xiii/gt2/gt2_norma.pdf)>.

LACERDA, N.; FERNANDES, A. C. Parques tecnológicos: entre inovação e renda imobiliária no contexto da cidade do Recife. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, v. 17, n. 34, p. 329-354, nov. 2015. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S2236-99962015000200329&script=sci\\_abstract&tlng=pt](http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S2236-99962015000200329&script=sci_abstract&tlng=pt)>. Acesso em: 10 nov. 2018.

LACERDA, N.; TOURINHO, H. L. Z. Mercados imobiliários: universalidades, particularidades e singularidades. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 24, n. 1, 2022. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202230pt. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/7108>. Acesso em: 12 janeiro 2023.

LIPIETZ, A. **El capital y su espacio**. México: Siglo XXI, 1983.

LIPIETZ, A. Una versión marxista de la renda del suelo urbano. In: **Seminaire Internationale de la rente et de plannification**. Florença, 1982. Anais.Florença, 1982.

LUBAMBO, C. W. **O bairro do Recife**: entre o Corpo Santo e o Marco Zero. Recife: CEPE/Fundação de Cultura Cidade do Recife, 1991.

MACIEL, D. B. M. **Tipologia situacional como instrumento de caracterização do mercado imobiliário empresarial de centros históricos**: o caso do Recife. 2020. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2020.

MATTOS, C. A. Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: De la ciudad a lo urbano generalizado. **Revista de geografia Norte Grande**. Santiago, n. 47, p. 81-104, dic. 2010. Disponível em: <[http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S071834022010000300005&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S071834022010000300005&lng=es&nrm=iso)>. Acesso em: 15 set 2021.

MELLO, E. C. **A Fronda dos Mazombos**: nobres contra mascates, Pernambuco, 1666 - 1715. São Paulo: Editora 34, 2003.

MELLO, J. A. G. **Tempo dos flamengos: influência da ocupação holandesa na vida e na cultura do norte do Brasil**. Rio de Janeiro: Topbooks, 2001.

MELLO, J. M. F. **Ensaio sobre a estatística civil e política da província de Pernambuco**: Recife, 1852. Reedição – Recife: Conselho Estadual de Cultura, 1979.

MENEZES, J. L. M. **Atlas Histórico Cartográfico do Recife**. Recife: Massangana, 1988.

MENEZES, J. L. M. O Recife espelho de Maurício. In: MONTES, M. L.; MENEZES, J. L. M.; GALINDO, M. **Eu, Maurício: os espelhos de Nassau**. Recife PE: Instituto Cultural Bandepe, 2004.

MENEZES, J. L. M. **Mobilidade urbana no Recife e seus arredores**. Recife: CEPE, 2015.

MENEZES, L. R. de. **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**. 2022. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2022.

NÓBREGA, M. L. C. C. **Todo Caminho Dá na Venda: a influência do comércio de varejo nas transformações físicas do espaço urbano. Os bairros do Recife, Santo Antônio e São José. 1970-2006**. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

PAES BARRETO, C. G. **Renda Fundiária, Legislação Urbanística, Disputa de Usos do Solo: a transformação da Avenida 17 de agosto em eixo comercial ao longo da última década**. 2012. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012.

PERNAMBUCO. Arquivo Público Estadual Jordão Emerenciano. Departamento de Arquivos Permanentes e Documentos Manuscritos. **Catálogo Geral das Petições**. Recife, volume 09 (Petições: Comércio), 12 junho 1874. n.p.

PERNAMBUCO. Arquivo Público Estadual Jordão Emerenciano. Departamento de Arquivos Permanentes e Documentos Manuscritos. **Catálogo Geral das Petições**. Recife, volume 09 (Petições: Comércio), 25 fevereiro 1880. n.p.

PIKETTY, T. **O capital no século XXI**. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.

POCHMANN, Marcio. Tendências estruturais do mundo do trabalho no Brasil. **Ciência & Saúde Coletiva** [online]. 2020, v. 25, n. 1 [Acessado 14 Janeiro 2022], pp. 89-99. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/1413-81232020251.29562019>>.

PONTUAL, V. **Abertura da Avenida Dantas Barreto: a modernização do centro do Recife, 1930-1970**. In: XXII Simpósio Nacional de História, 2003, João Pessoa. História, acontecimento e narrativa. João Pessoa: ANPUH, 2003.

PONTUAL, V. Fragmentos de representações sobre a formação urbana do Recife e do bairro de São José do século XVI ao XIX. In: Virgínia Pontual, Renata Cabral, Juliana Pereira, Flaviana Lira. (Org.). **São José - Olhares e vozes em confronto: um bairro patrimônio cultural do Recife**. 1ed. Recife: Companhia Editora de Pernambuco (CEPE), 2021, p. 29-51.

PONTUAL, V. Tempos do Recife: representações culturais e configurações urbanas. In: **Revista Brasileira de História**, São Paulo, ANPUH/ Humanitas publicações, v. 21, n. 42, 2001.

RECIFE. Lei nº 17.244, de 2006. Institui o programa de incentivo ao Porto Digital mediante a concessão de benefícios fiscais condicionados. 2006.

RECIFE. Lei nº 18.168, de 2015. Altera dispositivos da lei nº 17.244. 2015.

RECIFE. Lei nº 18.869, de 09 de dezembro de 2021. Institui o RECENTRO. Recife, 2021.

REIS FILHO, N. G. **Imagens de Vilas e Cidades do Brasil Colonial**. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, Fapesp, 2000.

REIS FILHO, N. G. **Quadro da arquitetura no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 1970.

REYNALDO, A. M. O. **As catedrais continuam brancas**. Recife: CEPE, 2017.

ROCHA, A. G. G. L. **Discursos de uma modernidade**: as transformações urbanas na freguesia de São José (1860-1880). Dissertação (Mestrado em História) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, 2003.

ROJAS, E. El sector privado en la conservación del patrimonio urbano en América Latina y el Caribe: Lecciones de tres experiencias. In: CARRIÓN, F. (Ed.). **Centros Históricos de América Latina y el Caribe**. Quito, Ecuador: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, 2001, p. 199-217.

RUGENDAS, J. M. **Voyage Pittoresque dans le Brésil**. Paris: Engelmann & Cie, 1835.

SALGUEIRO, Teresa Barata; CACHINHO, Herculano. As relações cidade-comércio. Dinâmicas de evolução e modelos interpretativos. In: CARRERAS, Carles; PACHECO, Susana Mara Miranda (Orgs.). **Cidade e comércio: a rua comercial na perspectiva internacional**. Rio de Janeiro: Armazém das Letras, 2009, p. 9-39.

SANTOS, Milton. **O espaço dividido**: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. Rio de Janeiro: F. Alves, 1979. 345 p

SEBASTIÃO, Ana Sofia Camoêsas. **Planeamento estratégico para o Centro Histórico de Torres Vedras**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa, Lisboa, 2010.

SETTE, M. **Arruar**: história pitoresca do Recife antigo. 3. ed. Recife: Secretaria de Educação e Cultura (Pernambuco), 1978.

SILVA, C.H.C. Estudos sobre o comércio e o consumo na perspectiva da geografia urbana. **Geosul** (UFSC). v. 29, p. 115-144, 2014.

SILVA, C. S. M. **A dinâmica espacial do mercado imobiliário de aluguel comercial em áreas históricas dos Bairros de Santo Antônio e São José**. 2018. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2018.

SILVA, L. D. O Recife, várias visões. In: SOUTO MAIOR, M.; SILVA, L. D. (Orgs.). **O Recife**: quatro séculos de sua paisagem. Recife: Fundaj, Editora Massangana; Prefeitura da Cidade do Recife, Secretaria de Educação e Cultura, 1992.

SILVA, J. M. A. **Território de comerciantes chineses no centro histórico de Recife: o caso do bairro de São José**. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia), Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016.

SILVEIRA, M. L. Metrópolis brasileiras: un análisis de los circuitos de la economía urban. **EURE (Santiago)**, Santiago, v. 33, n. 100, p. 149-164, dez. 2007.

SMITH, N. **The new urban frontier**. Gentrification and the revanchist city. London: Routledge, 1996.

SMITH, R. C. **Igrejas, casas e móveis: aspectos de arte colonial brasileira**. Recife: Ministério da Educação e Cultura, Universidade Federal de Pernambuco, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, 1979.

SOUZA, M. A. A. **Posturas do Recife Imperial**. 2002. Tese (Doutorado em História) – Universidade Federal de Pernambuco, 2002.

SOUZA, G. F. C. **Tratos & Mofatras: o grupo mercantil do Recife colonial (c. 1654 – c. 1759)**. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2012.

TOPALOV, C. **La Urbanización Capitalista**, algunos elementos para su análisis. México: ed. Edicol, 1979.

TOPALOV, C. **Ganancias y rentas urbanas**, elementos teóricos. España: ed. Siglo XXI, 1984.

VARGAS, H. C. Comércio: localização estratégica ou estratégia na localização. São Paulo, 1992. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1992.

VARGAS, H. C. Comércio e cidade: uma relação de origem. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 30 de agosto 2000. Disponível em: <<http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/08/2000.-Com%C3%A9rcio-e-Cidade.-Uma-rela%C3%A7%C3%A3o-de-origem.pdf>>. Acesso em 20 jan 2022.

VARGAS, H. C. **Espaço terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio**. 2ª edição, Barueri: Manole, 2018.

VARGAS, H. C. O comércio e os serviços varejistas: principais agentes e sua inserção urbana. **GEOUSP Espaço e Tempo** (Online), [S. l.], v. 4, n. 2, p. 77-87, 2000.

VASCONCELOS, P. B.; MACIEL, C. A. A. No mais entranhado da cidade: imagens e espacialidades dos becos no Centro Histórico do Recife. **Revista Espaço e Cultura**, n. 39, 2016, Janeiro-Junho.

VIEIRA-DE-ARAÚJO, N. M. Valores, significância, materialidade e imaterialidade: a relação (simbiótica) entre mercado e bairro de São José. In: Virginia Pontual; Renata Cabral; Juliana Melo Pereira; Flaviana Lira. (Org.). **São José - Olhares e vozes em confronto: um bairro patrimônio cultural do Recife**. 1ª ed. Recife: Companhia Editora de Pernambuco (CEPE), 2021, p. 195-234.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

WATJEN, Hermann. **O domínio colonial holandês no Brasil**: um capítulo da história colonial do século XVII. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1938.

ZANCHETI, S. M. Distribuição das atividades econômicas no espaço urbano do Recife, 1850-1896. In: **Anais do II Encontro Nacional da ANPUR**, 1987.

ZANCHETI, S. M. O Recife do século XVIII como cidade barroca. In: **Anais do 6º Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2000.

ZANCHETI, S. M. **Financiamento da regeneração de áreas urbanas patrimoniais na América Latina**. Olinda: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, v. 1. 115p, 2011.

ZANCHETI, S. M.; LACERDA, N.. A revitalização de áreas históricas como estratégia de desenvolvimento local. **Revista Econômica do Nordeste**, v. 30, p. 8-24, 1999.

## APÊNDICE A – ROTEIRO DE ENTREVISTAS COM AGENTES



### Pesquisa: Mercado Imobiliário em Centros Históricos

#### Roteiro de Entrevista: Proprietário

Coordenação: Prof<sup>a</sup> Norma Lacerda  
UFPE . Departamento de Arquitetura e Urbanismo



Esta pesquisa tem finalidade estritamente acadêmica. Sua participação é voluntária, mas muito importante para que os resultados sejam de boa qualidade. Todas as informações individuais prestadas para esta pesquisa têm caráter confidencial e só serão utilizadas para fins estatísticos.

Responsável pela entrevista:

Data:

#### 1. DADOS PESSOAIS

1.1 Nome:

1.2 Idade:

1.3 Bairro/Cidade onde reside:

1.4 Gênero:

( ) masculino ( ) feminino

1.5 Onde nasceu?

(país, estado, cidade)

1.6 Estado civil:

1.7 Tem filhos? Quantos?

1.8 Com quantas pessoas mora?

1.9 Qual sua escolaridade?

1.10 Qual a sua profissão ou atividade?

1.11 Participa de alguma associação ou sindicato? Qual?

#### 2 RENDA

2.1 Poderia dizer em quantos salários mínimos sua renda mensal se enquadra?

( ) Menos de 1SM (Menos de R\$1.100)

( ) De 1 a 3 SM (De R\$1.100 a R\$3.300)

( ) De 3 a 6 SM (De R\$3.300 a R\$6.600)

( ) De 6 a 10 SM (De R\$6.600 a R\$11.000)

( ) Mais de 10 SM (Mais de R\$11.000)

**2.2 Qual a sua principal fonte de renda?**

- aluguel de imóveis
- trabalho com carteira assinada
- trabalho sem carteira assinada
- trabalho por conta própria (autônomo)
- aposentadoria

**2.3 Existem outras fontes que contribuem para sua renda familiar?**

(itens acima listados, renda de outras pessoas da família etc.)

**3 SOBRE OS IMÓVEIS****3.1 Como se tornou proprietário de imóveis no Centro Histórico do Recife (CHR)?**

(data de aquisição, compra, herança etc.)

**3.2 Atualmente possui quantos imóveis no CHR?**

(Bairro do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista)

**3.2.1 Além destes, possui outros imóveis fora do CHR? Quantos?****3.3 Seus imóveis estão registrados em Cartório?****3.4 São registrados como Pessoa Física ou Pessoa Jurídica?**

**3.5 Detalhamento quanto ao tipo, situação e uso dos seus imóveis do CHR:****3.5.1 Possui imóveis no Bairro do Recife? Se sim, detalhar:****3.5.1.1 Quantidade e tipo dos imóveis**

(Casa, apartamento, prédio, sala, galeria, galpão, loja, terreno, outros)

**3.5.1.2 Quantos imóveis estão alugados, para alugar ou fechados (fora do mercado)?****3.5.1.3 Quais os usos dos imóveis?****3.5.2 Possui imóveis em Santo Antônio? Se sim, detalhar:****3.5.2.1 Quantidade e tipo dos imóveis:**

(Casa, apartamento, prédio, sala, galeria, galpão, loja, terreno, outros)

**3.5.2.2 Quantos imóveis estão alugados, para alugar ou fechados (fora do mercado)?****3.5.2.3 Quais os usos dos imóveis?****3.5.3 Possui imóveis em São José? Se sim, detalhar:****3.5.3.1 Quantidade e tipo dos imóveis:**

(Casa, apartamento, prédio, sala, galeria, galpão, loja, terreno, outros)

**3.5.3.2 Quantos imóveis estão alugados, para alugar ou fechados (fora do mercado)?****3.5.3.3 Quais os usos dos imóveis?****3.5.4 Possui imóveis na Boa Vista? Se sim, detalhar:****3.5.4.1 Quantidade e tipo dos imóveis:**

(Casa, apartamento, prédio, sala, galeria, galpão, loja, terreno, outros)

**3.5.4.2 Quantos imóveis estão alugados, para alugar ou fechados (fora do mercado)?****3.5.4.3 Quais os usos dos imóveis?**

**3.6** Se tem tipos de imóveis diversificados, quais as vantagens e desvantagens de cada tipo?

**3.7** Se tem localizações diversificadas, quais as vantagens e desvantagens de cada bairro?

**3.8** Se tem algum imóvel fechado, por que não o disponibiliza no mercado (venda ou aluguel)?

#### **4 CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO**

**4.1** Qual a diferença de cuidar de um imóvel antigo em relação a um novo?

**4.2** Na sua opinião, qual o estado atual de conservação dos seus imóveis?

( ) bom ( ) regular ( ) precário ( ) não sabe informar

**4.3** 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

**4.4** Realiza vistorias periódicas no imóvel alugado? Com que frequência? Qual o objetivo das vistorias?

**4.5** Quem é o responsável por realizar obras de manutenção/reforma?

**4.6** Se for o inquilino, há desconto no preço do aluguel das despesas pagas?

**4.7** Qual o critério para definir quando será realizada alguma obra de manutenção/reforma?

**4.8** Qual o critério para a definição sobre reformas estruturais, como acréscimo de área ou pavimento?

**4.9** Se já realizou reformas, houve ajuda de um arquiteto, mestre de obras, ou outro tipo de assessoria?

**4.10 Conhece alguma linha de financiamento para reforma de prédios históricos?**

## **5 SOBRE O ALUGUEL**

**5.1 Quando começou a alugar seus imóveis? Como isto ocorreu?**

(contratou corretor, contratou imobiliária, utilizou anúncio de jornal e web...)

**5.2 Quanto tempo em média leva para alugar seu imóvel?**

**5.3 No geral, considera ter imóveis alugados um bom ou um mau investimento?**

**5.4 Quem decide o uso dos imóveis, proprietário ou inquilino?**

**5.5 Na sua opinião, quais as vantagens e desvantagens de alugar para o uso habitacional?**

**5.6 Na sua opinião, quais as vantagens e desvantagens de alugar para o uso comercial?**

**5.7 Considera que existe um uso ideal para imóveis alugados?**

**5.8 A gestão de seu(s) imóvel(eis) é feita pelo(a) senhor(a) ou por uma imobiliária ou pessoa de sua confiança?**

explicar essa escolha.

**5.9 No caso de uma gestão delegada, quais são as atribuições do responsável?**

explicar o funcionamento.

**5.10 Para quem aluga geralmente?**

amigos ou conhecidos

parentes

pessoas desconhecidas com referência

pessoas desconhecidas sem referência

não tem preferência

**5.11 Qual seria o tipo ideal de inquilino?**

- 5.12 Se a preferência for amigos ou conhecidos, existe um abatimento no preço do aluguel?**
- 5.13 Quanto tempo em média o inquilino permanece no seu imóvel?**  
(detalhar quanto ao uso)
- 5.14 Existe algum tipo de abatimento no preço do aluguel para inquilinos antigos?**
- 5.15 Qual o tipo de contrato de aluguel que utiliza? Qual a média do período do contrato?**
- 5.16 Ao fazer o contrato exige fiador?**
- 5.17 Fornece comprovantes do pagamento do(s) aluguel(is)?**
- 5.18 Paga taxas do imóvel após alugado? Se sim, quais?**  
(IPTU, água, energia, outras)
- 5.19 Chega a se encontrar com o(s) seu(s) inquilino(s)? Em que ocasiões?**
- 5.20 Para o uso comercial, quais os principais fatores que influenciam na definição do preço de aluguel do(s) seu(s) imóvel(eis)?**
- 5.21 Para o uso residencial, quais os principais fatores que influenciam na definição do preço de aluguel do(s) seu(s) imóvel(eis)?**
- 5.22 Existe diferença no preço do metro quadrado do aluguel que é cobrado em função do tipo do imóvel a ser instalado?**  
(casa ou prédio, etc.)
- 5.23 Existe diferença no preço do metro quadrado do aluguel que é cobrado em função da idade do imóvel?**
- 5.24 Existe diferença no preço do metro quadrado do aluguel que é cobrado em função das restrições das normas do patrimônio?**

**5.25 Na sua opinião, como avalia a influência do comércio informal para a formação dos preços de aluguel? É positiva ou negativa?**

**5.26 Qual a faixa de preço de aluguel por m<sup>2</sup> dos seus imóveis?**

Detalhar por tipo e uso

**5.27 Caso haja diferença entre seu preço de oferta e o preço pago pelo inquilino, como foi negociado o valor final?**

**5.28 Como é reajustado o aluguel (base de cálculo) e quando?**

**5.29 Em caso de atraso no pagamento pelo inquilino como faz a cobrança?**

Pessoalmente  Por meio de imobiliária  Por terceiros

**5.30 Em caso de permanecer o atraso no pagamento, como reage?**

- Tolerar
- Faz acordo
- Ameaça
- Coloca pra fora
- Coloca na justiça

**Recentemente, verificamos o estabelecimento de uma comunidade de comerciantes asiáticos no CHR, sobretudo de origem chinesa. Diante disto pergunta-se:**

**5.31 Possui imóveis alugados a comerciantes de origem chinesa? Se sim, considera que existe alguma diferença nas práticas com relação a inquilinos locais?**

**5.32 Se não possui imóveis alugados a comerciantes de origem chinesa, houve interesse? Se sim, por que a negociação não foi concretizada?**

## **6 SOBRE O PATRIMÔNIO**

**6.1 Consegue avaliar o valor total de seu patrimônio?**

**6.2 Se sim, sobre quais critérios você se baseia para esta apreciação?**

(importante: fazer detalhar os critérios, em particular aqueles que fazem aparecer uma hierarquia dos preços segundo os bairros, caso seja proprietário de vários imóveis).

**6.3 Nos últimos 5 anos, acha que o seu patrimônio valorizou, desvalorizou ou não alterou?**

**6.4 Já vendeu uma parte do seu patrimônio? Onde? Por que?**

**6.5 Já pensou em vender seus imóveis atuais?**

**6.6 O que pensa do investimento imobiliário em relação aos outros tipos de investimentos?**  
(fundiário, bolsa de valores, metais preciosos, obras de arte, etc.)

## **7 O FUTURO**

**7.1 Quais os seus planos para o futuro do seu patrimônio (conjunto de bens)?**

Conservação

Diminuição

Ampliação (pela compra de: novo, antigo, misto, por herança).

Transmissão (doação - herança).

**7.2 Considera que houve impactos sobre seu patrimônio devido à pandemia da Covid-19? Houve renegociação com inquilinos?**

**7.3 No seu ponto de vista, quais são as perspectivas futuras da propriedade imobiliária no Centro Histórico do Recife?**

**7.4 Conhece outros proprietários de imóveis nessa área que estariam dispostos a realizar esta entrevista?**



## Pesquisa: Mercado Imobiliário em Centros Históricos

### Roteiro de Entrevista: Inquilino

Coordenação: Prof<sup>a</sup> Norma Lacerda  
UFPE . Departamento de Arquitetura e Urbanismo



Esta pesquisa tem finalidade estritamente acadêmica. Sua participação é voluntária, mas muito importante para que os resultados sejam de boa qualidade. Todas as informações individuais prestadas para esta pesquisa têm caráter confidencial e só serão utilizadas para fins estatísticos.

Responsável pela entrevista:

Data:

#### 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS DO INQUILINO

1.1 Nome:

1.2 Idade:

1.3 Bairro/Cidade onde reside:

1.4 Gênero:

( ) masculino ( ) feminino

1.5 Onde nasceu?

(país, estado, cidade)

1.6 Estado civil:

1.7 Tem filhos? Quantos?

1.8 Com quantas pessoas mora?

1.9 Qual sua escolaridade?

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| ( ) sem instrução          | ( ) superior completo |
| ( ) alfabetizado funcional | Qual? _____           |
| ( ) ensino fundamental     | ( ) pós-graduação     |
| ( ) ensino médio           | Qual? _____           |
| ( ) superior incompleto    |                       |

1.10 Qual a sua profissão ou atividade?

1.11 Participa de alguma associação ou sindicato? Qual?

#### 2 RENDA DO INQUILINO

2.1 Poderia dizer em quantos salários mínimos sua renda mensal se enquadra?

( ) Menos de 1SM (Menos de R\$1.100)

( ) De 1 a 3 SM (De R\$1.100 a R\$3.300)

( ) De 3 a 6 SM (De R\$3.300 a R\$6.600)

De 6 a 10 SM (De R\$6.600 a R\$11.000)

Mais de 10 SM (Mais de R\$11.000)

**2.2 Qual a sua principal fonte de renda?**

- trabalho com carteira assinada
- trabalho sem carteira assinada
- trabalho por conta própria (autônomo)
- aposentadoria
- outra

**2.3 Existem outras fontes que contribuem para sua renda familiar?**

(itens acima listados, renda de outras pessoas da família etc.)

**3 SOBRE OS IMÓVEIS**

**3.1 Como se tornou inquilino de imóveis no Centro Histórico do Recife (CHR)?**

(Desde quando? Para que finalidade?)

**3.2 Antes de alugar pontos no centro, procurou imóveis para alugar em outros lugares da cidade?**

**3.3 Por que escolheu ter um ponto nesta área da cidade?**

**3.4 Atualmente é inquilino em quantos imóveis no CHR?**

(Bairro do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista)

**3.4.1 Além destes, é inquilino em outros imóveis fora do CHR? Quantos?**

**3.5 Qual o tipo de unidades aluga atualmente na área?**

(Prédio inteiro, casa, sala, galpão, box, galeria, etc)

**4 CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO**

- 4.1 Qual a diferença de alugar um imóvel antigo em relação a um novo?**
- 4.2 Na sua opinião, qual o estado atual de conservação do imóvel alugado?**  
( ) bom ( ) regular ( ) precário ( ) não sabe informar
- 4.3 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
- 4.4 Já ouviu interesse em realizar obras de manutenção/reforma no imóvel? Como foi o processo?**
- 4.5 Quem é o responsável por realizar obras de manutenção/reforma?**
- 4.6 Se for o inquilino, há desconto no preço do aluguel das despesas pagas?**

**5 SOBRE O ALUGUEL**

- 5.1 Como soube que estava para alugar?**  
(através de placa, corretor, imobiliária, anúncio de jornal e web, amigos e parentes...)
- 5.2 Quanto tempo em média levou procurando até alugar este imóvel?**
- 5.3 Por meio de quem o(a) Sr(a) alugou esta unidade?**  
( ) imobiliária ( ) corretor independente  
( ) direto com o proprietário  
( ) representante do proprietário  
( ) outro. Qual? \_\_\_\_\_
- 5.4 O contrato de locação está registrado em seu nome (pessoa física) ou em nome da loja (pessoa jurídica)?**
- 5.5 Qual o tipo de contrato de aluguel? Qual a média do período do contrato?**

- 5.6 Qual o preço do aluguel?**  
(pedido e pago)
- 5.7 Caso haja diferença entre o preço de oferta e o preço pago, foi um processo simples negociar o valor final com o proprietário?**
- 5.8 O locador exigiu algum fiador?**
- 5.9 Recebe comprovantes do pagamento do aluguel?**
- 5.10 Fora o aluguel, que taxas paga a mais?**  
(IPTU, água, energia, outras)
- 5.11 Como é reajustado o aluguel (base de cálculo) e quando?**
- 5.12 O proprietário da unidade alugada reside:**  
( ) fora da área (CHR)  
( ) na mesma área (CHR)
- 5.13 Chega a se encontrar com o proprietário? Em que ocasiões? Como é sua relação com ele?**
- 5.14 Quais os principais fatores que levaram você a escolher este(s) imóvel(is)?**  
(Citar 3 fatores)
- 5.15 Após alugado, quais vantagens e desvantagens identifica na unidade?**

**6 SOBRE A ATIVIDADE COMERCIAL**

- 6.1** A unidade alugada atende às expectativas que o uso comercial/serviços propõe? Por quê?
- 6.2** Na sua opinião, considera que a presença de comércio informal valoriza ou desvaloriza a unidade alugada?
- 6.3** Recentemente, verificamos o estabelecimento de uma comunidade de comerciantes chineses no CHR. O que pensa sobre a presença desses comerciantes na área?

**7 SOBRE O FUTURO**

- 7.1** Por que alugar e não comprar o imóvel?
- 7.2** Consideraria comprar um imóvel para seu ponto comercial como investimento futuro ou não há interesse?
- 7.3** Como plano futuro pensa em:  
( ) Mudar seu ponto comercial para outro imóvel nesta área? Se sim, onde e por quê?  
( ) Aumentar o número de pontos comerciais nesta área? Se sim, onde e por quê?  
( ) Mudar seu ponto comercial para outro imóvel fora desta área? Se sim, onde e por quê?  
( ) Aumentar o número de pontos comerciais fora desta área? Se sim, onde e por quê?
- 7.4** Houve impactos no aluguel devido à pandemia da Covid-19? Houve renegociação com o proprietário? Foi um processo fácil?
- 7.5** Conhece outros inquilinos de imóveis nessa área que estariam dispostos a realizar esta entrevista?