

ARTIGOS

ESPAÇO, ECONOMIA E POPULAÇÃO

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

Norma Lacerda*

Pedro Abramo**

* Universidade Federal de Pernambuco, Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano, Recife, PE, Brasil.

** Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Rio de Janeiro, RJ, Brasil.

Resumo

Diante da importância do parque imobiliário de locação destinado às atividades terciárias nos centros históricos brasileiros, este artigo pretende desenhar um esquema interpretativo do funcionamento desse mercado, tendo como fundamento o centro histórico recifense, em Pernambuco, com base na averiguação dos comportamentos dos seus agentes, os quais agem ora impulsionados a conservar os valores históricos dos bens patrimoniais (conservação inovadora), ora a destruí-los e, assim, aniquilar os valores neles presentes (destruição aniquiladora). Para isso, foi necessário analisar a relevância do rentismo imobiliário; as características dos bens transacionados quanto à heterogeneidade e às perspectivas de aumento da oferta; o perfil e o grau de informação dos agentes; suas condutas em face desses ativos reais e os preços de aluguéis ofertados no mercado.

Palavras-chave

Centro histórico; Mercado imobiliário; Atividades comerciais e de serviços.

THE RENTAL PROPERTY MARKET FOR COMMERCE AND SERVICES IN HISTORIC CENTERS IN BRAZIL: THE IMPLICATIONS OF INNOVATIVE CONSERVATION AND ANNILIHATING DESTRUCTION ON THE PRICES OF HERITAGE ASSETS

*Norma Lacerda**

*Pedro Abramo***

* Universidade Federal de Pernambuco, Postgraduate Program in Urban Development, Recife, PE, Brazil.

** Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Rio de Janeiro, RJ, Brazil.

Abstract

In view of the importance of the rental real estate property sector intended for tertiary activities in historic centers in Brazil, the intention of this article to draw an interpretative schema of the manner in which this market functions, based on the historic center of Recife, in the state of Pernambuco. This has been undertaken through an investigation into the conduct of its agents, who, at times, acted as though driven to preserve the historical values of heritage assets (innovative conservation), while at others, to destroy them and, thus, annihilate the values contained within them (annihilating destruction). For this, a need was perceived to analyze the relevance of land rent; the characteristics of the goods traded regarding heterogeneity and the prospects for increasing supply; the profile and level of information held by the agents, and their conduct in relation to these real assets and the rent prices offered on the market.

Keywords

Historic center; Real estate market; Commercial and service activities.

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 PATRIMONIAIS¹

Norma Lacerda

Pedro Abramo

Iniciando o debate

A partir da década de 1980, políticas públicas de incentivo à reabilitação começaram a ser implantadas em centros históricos brasileiros. O intuito era atrair empresas para neles se instalarem. Desde então, esse tema – centro histórico – tem animado debates acadêmicos. A despeito disso, até pouco tempo permaneciam obscuros os impactos de tais políticas sobre o mercado imobiliário nesses espaços. Começaram a vir à luz em 2012, quando teve início a pesquisa *Funcionamento do Mercado Imobiliário em Centros Históricos das Cidades Brasileiras* (MICH)². Essa pesquisa trouxe à tona a importância do parque imobiliário de locação destinado às atividades terciárias nas centralidades históricas de Recife (PE), São Luís (MA) e Belém (PA). O referido parque está nas mãos de proprietários cujas diversas lógicas patrimoniais (descaracterizar, substituir, abandonar, recuperar o imóvel...) são, até o presente, desconhecidas. Muitos desses agentes se defrontam com inquilinos cujos comportamentos também são desconhecidos. Daí decorre o imperativo de investigar o funcionamento do mercado imobiliário de locação direcionado às atividades terciárias, cujos agentes, a despeito de ignorados, desempenham uma função relevante na vida social e econômica das cidades brasileiras. Argumen-

1. Agradecemos a Helena Lúcia Zagury Tourinho, cujas sugestões de ajustes no texto, o tornaram mais claro.

2. Pesquisa desenvolvida com o apoio do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e da Fundação de Amparo à Ciência e Tecnologia do Estado de Pernambuco (Facepe).

ta-se aqui que esses agentes são guiados por comportamentos diferenciados, ora impulsionados a conservar os valores históricos dos bens imóveis (*conservação inovadora*), ora a destruí-los e, assim, aniquilar os valores neles presentes (*destruição aniquiladora*).

Foi esse desconhecimento que instigou o delineamento do objetivo deste ensaio: desenhar um esquema interpretativo sobre o funcionamento do mercado de locação de imóveis comerciais e de serviços, tendo como fundamento o centro histórico recifense, a fim de averiguar as implicações da *conservação inovadora* e da *destruição aniquiladora* nos preços realizados no mercado.

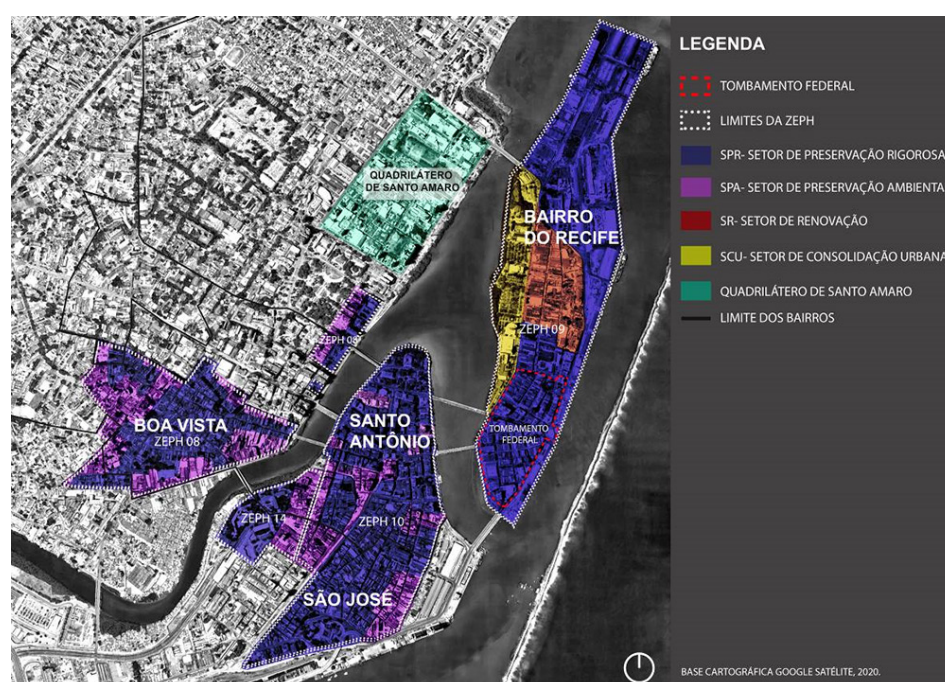


Figura 1. CHR: setores de Preservação Rigorosa.

Fonte: Lei Municipal n. 16.176/1996.

Elaboração: Antônio Lacerda (Gemfi/UFPE, 2020).

Desenhar esse esboço exigiu percorrer uma trajetória argumentativa, descrita a seguir. Primeiro, relembra-se a presença do rentismo nas cidades brasileiras desde o período colonial e enfatiza-se sua recente dinâmica no Centro Histórico do Recife (CHR), com destaque para a importância das transações imobiliárias de locação destinadas às atividades terciárias no cotejo com as de compra e venda. Segundo, mostram-se as características do mercado imobiliário no CHR com base na sua subdivisão em submercados. Terceiro, revela-se como esses bens funcionam como ativos reais e como seus detentores se comportam na busca por maximizar seus lucros e otimizar rendas imobiliárias, o que tem implicações nas condutas em

relação ao bem patrimonial. Quarto, analisam-se os preços ofertados e o modelo de funcionamento de cada um dos submercados imobiliários. Tal trajetória forneceu os elementos necessários para esboçar um modelo interpretativo do mercado em centros históricos.

Cabe anotar que o CHR (Figura 1) não é institucionalmente estabelecido. Para fins da aludida pesquisa, ele é formado pelos Setores de Preservação Rigorosa (SPRs) das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural (ZE-PHs)³, localizadas nos bairros de Santo Antônio, São José e Boa Vista, e pelo Setor de Intervenção Controlada (SIC), situado no Bairro do Recife, também de preservação rigorosa.

1. Rentismo: fortalecimento de uma tradição secular

A sociedade brasileira, desde a sua origem, cultuou o rentismo. A composição das fortunas coloniais era baseada não apenas na propriedade agrícola ou de estabelecimentos para a criação de animais, mas, também, nos investimentos em habitações e imóveis para fins comerciais e administrativos. Essas inversões criaram a oportunidade de ganhos fundiários e imobiliários que se realizavam, sobretudo, por meio do aluguel (LACERDA, 1993). A oportunidade desses ganhos foi reforçada no século XX, quando surgiu, consoante Piketty (2014), o desenvolvimento de uma “classe média patrimonial”, cuja identidade econômica e simbólica é a detenção de um patrimônio notadamente imobiliário.

É provavelmente por isso que as transações de aluguel, no caso da centralidade histórica recifense, vêm se sobrepondo às de compra e venda. Segundo o Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE/IBGE, 2010), o conjunto dos setores censitários que abriga o CHR contabilizava, em 2010, 11.498 endereços. Com base em levantamento de campo realizado mediante uma amostra estatística (327 endereços), constatou-se que quase a metade deles (49,85%) havia sido negociada no período de 2008 a 2013, o que indica uma forte dinâmica do mercado imobiliário nesse Centro. Descartando-se quatro endereços cedidos e 49 desocupados, chega-se a 274 endereços. Desses, 154 (56,2%) eram alugados e 120 (43,8%) eram próprios. Dentre os que estavam alugados, 65,6% estavam sendo utilizados para fins comerciais ou de serviços. Portanto, a forma predominante de acesso aos bens imobiliários nessa centralidade é a locação. O destacado dinamismo é tributário de políticas nacionais setoriais e locais.

3. As ZPRs (Lei 16.176/1996) subdividem-se em SPRs e em Setores de Preservação Ambiental (SPAs). Estes últimos visam preservar a visibilidade dos monumentos. Seus imóveis podem ser descaracterizados ou substituídos. Por essa razão, não foram contemplados neste trabalho.

Em 1991, foi promulgada a nova Lei de Informática (Lei n. 8.248). Diferentemente da anterior (1984), ela revogou qualquer tratamento diferenciado às empresas de capital nacional, retirou as restrições às importações e deu enfoque ao estímulo fiscal por meio da redução do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) às empresas que fabricassem produtos da indústria de informática (*hardware*). Em troca, elas deviam aplicar, no mínimo, o equivalente a 5% do faturamento bruto (deduzidos os tributos de comercialização dos produtos) em Pesquisa & Desenvolvimento (P&D) no país. A nova lei estabelecia que 0,8% dos recursos destinados a P&D deveria ser direcionado às instituições de pesquisa localizadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste (RAMALHO; FERNANDES, 2009).

Nesse contexto, o Bairro do Recife foi escolhido, em 2000, pelo Governo do Estado de Pernambuco, em parceria com a Prefeitura do Recife, para a implantação do Projeto Porto Digital (PPD). Resultante de uma ação angulada entre membros da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), empresários e governos, o PPD tinha como meta estimular o setor de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e, ao mesmo tempo, revitalizar o bairro. Para alavancar o projeto, foram realizados, sobretudo na parte sul, área de preservação rigorosa, fortes investimentos em infraestrutura.

Atualmente, o PPD compreende 315 empresas – sob a coordenação do Núcleo de Gestão do Porto Digital (NGPD), organização social sem fins lucrativos –, 9 mil empregos gerados e um faturamento da ordem de R\$ 2 bilhões alcançados em 2018 (LACERDA; FERNANDES, 2019). As empresas sediadas no Bairro do Recife gozam, desde a promulgação da Lei n. 17.244 (RECIFE, 2006) da redução de 5% para 2% do Imposto Sobre Serviço (ISS), vale destacar, um fator não desprezível para a atratividade dessa localidade. Das 151 empresas isentas, 129 estão sediadas nessa localidade. Essa redução passou a funcionar como externalidade locacional positiva. Por isso, os preços de aluguel, como se verá adiante, mostram-se superiores em comparação com os demais bairros do CHR. Acresce-se que a legislação operou como delimitador territorial, ao desencorajar o deslocamento das empresas de TIC para além da ilha até o ano de 2013. Com a Lei n. 17.942 (RECIFE, 2013), foi incluído na área de abrangência da isenção fiscal parcial um quadrilátero no Bairro de Santo Amaro (Figura 1)⁴. Ficou igualmente estabelecido que a isenção parcial contemplaria atividades da Economia Criativa (EC). Foram, assim, dados os primeiros passos para o PPD se afastar do seu objetivo original de recuperar imóveis no Bairro do Recife por meio da instalação de empresas de TIC (ALBUQUERQUE; LACERDA, 2017). Em

4. Esse quadrilátero circunscreve-se no seguinte perímetro: avenida Mário Melo, rua da Aurora, avenida Norte e avenida Cruz Cabugá.

2015, mediante a Lei n. 18.168 (RECIFE, 2015), a abrangência do PPD foi estendida mais uma vez, ao incorporar a totalidade do Bairro de Santo Antônio e parte do de São José (sem congregar a área correspondente ao tradicional comércio varejista e atacadista) e também ao inserir quaisquer atividades de ensino. Essa expansão, segundo o *Jornal de Commercio* (2015), deveu-se à falta de espaço construído no Bairro do Recife.

Ainda nos anos 2000, outra dinâmica econômica resultou da política federal voltada à educação superior, em que sobressai a atuação do Programa Universidade para Todos (Prouni) e do Fundo de Financiamento Estudantil (Fies). Com esses estímulos, o setor privado, com ênfase em atividades universitárias, redescobriu o CHR, notadamente o entorno da avenida Guararapes (no Bairro de Santo Antônio), que se distinguia, até a década de 2000, pela presença marcante de edificações parcialmente esvaziadas. Tal dinâmica se viu reforçada pela redução fiscal estabelecida pela Lei n. 18.168 (RECIFE, 2015), que incluiu em seu escopo esse bairro e as atividades educacionais.

A esses dois processos – parque tecnológico e atividades de ensino – somou-se mais um: os resultantes das políticas sociais da primeira década deste século. Elas elevaram a capacidade de consumo das classes média e baixa com implicações no Bairro de São José e em partes do de Santo Antônio e da Boa Vista.

As dinâmicas econômicas aqui reveladas tiveram impactos no mercado imobiliário do CHR, ao alterar a sua Divisão Econômica e Social do Espaço (Dese), conceito caro à Lipietz (1974). Para que a Dese se reproduza, são necessários mecanismos reguladores, os *tributos fundiários* (rendas do solo), traduzidos nos preços de mercado dos bens imobiliários. Estes vêm moldando essa centralidade histórica em diferentes submercados.

2. Características do mercado imobiliário rentista

Os mecanismos de funcionamento de um mercado imobiliário devem ser observados por meio da análise (i) da *heterogeneidade dos bens e de sua localização*, (ii) do *potencial de oferta de área construída*, (iii) de como esses bens funcionam como *ativos reais* e (iv) das *condutas dos agentes* diante dos bens imobiliários.

2.1 Heterogeneidade dos bens e das localizações

A heterogeneidade dos bens ofertados (material de construção, área construída, localização etc.) no mercado imobiliário é visível. As diferenciações são, na teoria dos mercados, um obstáculo à concorrência perfeita. A heterogeneidade é ainda mais evidente quando concernente a imóveis em áreas históricas, devido às distinções em termos de funcionalidade, idade, tipologia edilícia, estado de preser-

vação, qualidades do espaço público, entre outras. Outro obstáculo à modelagem concorrencial perfeita provém da imobilidade espacial do produto ofertado, o que dificulta a fluidez da oferta e da demanda entre submercados imobiliários. Logo, compra-se ou aluga-se uma localização. Esta, como lembra Granelle (1998), refere-se a duas escalas: uma macrolocalização, do ponto de vista das relações do imóvel com o restante da cidade (acessibilidade ao centro principal, imagem social); e uma microlocalização, do ponto de vista do ambiente do entorno do imóvel (comercial, educacional, tecnológico etc.).

Cabe registrar que a pesquisa MICH havia identificado quatro submercados imobiliários no CHR. Tratava-se de uma primeira aproximação. Porém, sabia-se que os limites de cada um não coincidiam com as fronteiras dos bairros. O primeiro passo foi, então, mapear os padrões de ocupação e identificar os usos predominantes. Cada padrão de ocupação foi identificado com base na síntese entre os tamanhos/formatos dos lotes e as tipologias edilícias predominantes. O resultado da análise evidenciou uma relação estreita entre padrão de ocupação e uso, derivando-se em seis submercados (Figura 2), assim nomeados: Bairro do Recife, Santo Antônio-Guararapes, Santo Antônio-Diário, São José, Imperatriz-Rua Nova e Boa Vista. A área delimitada como institucional – embora nela se encontrem estabelecimentos comerciais e de serviços – foi descartada da análise em virtude da ampla presença de órgãos públicos (Palácio do Governador, Tribunal de Justiça, Teatro Santa Isabel, Antiga Estação Central do Recife).

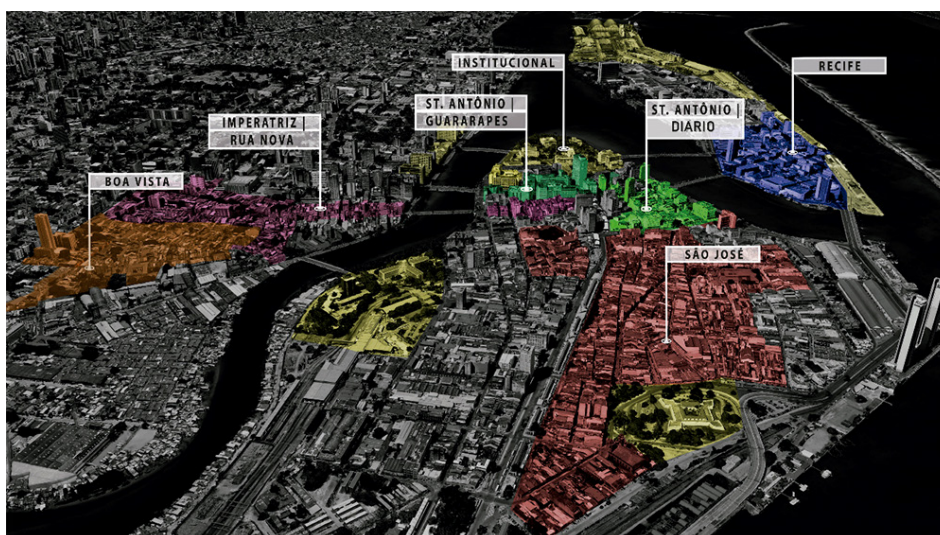


Figura 2. CHR: submercados imobiliários.

Fonte: Gemfi/UFPE, 2020.

Elaboração: Antônio Lacerda e Andresa Santana.

No Bairro do Recife, o padrão de ocupação caracteriza-se por lotes retangulares alongados, entre 150 m² e 600 m², que abrigam sobrados e edifícios ecléticos de até quatro pavimentos, muitos deles restaurados para receber empresas de TIC e economia criativa (EC). Os espaços públicos (pontes, praças etc.), a infraestrutura e os serviços urbanos são de boa qualidade, em decorrência das intervenções dos poderes locais. Em face da concentração dessas atividades nessa localidade, não surpreende que os imóveis destinados unicamente às atividades de serviço em geral representassem, em 2018, 36,1% (Tabela 1), o maior percentual no cotejo com os demais submercados do CHR. Destacam-se as edificações sem uso (32,5%), o que assinala a ocorrência de retenção especulativa, e não a falta de espaço construído, como veiculado, em 2015, pelo *Jornal do Commercio*.

USOS	Bairro do Recife	Sto. Antônio-Guararapes	Sto. Antônio-Diário	São José	Imperatriz-Rua Nova	Boa Vista	TOTAL Imóveis	
	%	%	%	%	%	%	V. Abs.	%
Comercial	1,0	5,7	51,1	58,9	49,8	4,4	1.171,0	39,4
Serviços em geral	36,1	17,1	19,8	8,7	9,5	9,3	366,0	12,3
Serviços educacionais	0,7	17,1	0,0	0,1	1,3	0,5	18,0	0,6
Institucional/Cultural	13,9	8,6	6,1	1,2	1,1	4,2	101,0	3,4
Comercial+Serviços	2,0	17,1	1,5	2,9	6,5	2,1	99,0	3,3
Comercial+Serviço+Residencial	1,3	5,7	1,5	2,3	9,5	10,3	148,0	5,0
Residencial	0,7	0,0	0,0	3,1	2,4	42,2	316,0	10,6
Estacionamento	9,3	0,0	3,1	3,6	1,7	1,3	100,0	3,4
Terreno	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	5,0	0,2
Sem Uso	32,5	25,7	10,7	10,2	14,2	18,6	447,0	15,0
Outros	2,6	2,9	6,1	8,7	3,9	6,9	202,0	6,8
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	2.973,0	100,0

Tabela 1. CHR: usos dos imóveis por submercado imobiliário (2018).

Fonte: Prefeitura do Recife, Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, 2018.

Elaboração: Gemfi/UFPE, 2020.

Santo Antônio-Guararapes é caracterizado por lotes entre 800 m² e 1.600 m², totalmente ocupados, que abrigam prédios entre seis e doze pavimentos, em cujo andar térreo há galerias que dão lugar a paradas de ônibus. Muitos dos prédios abandonados foram recentemente recuperados para acolher serviços educacionais. À conta das suas características edilícias e do alto nível de centralidade (macrolocalização potencializada com a instalação de uma estação de *Bus Rapid*

Transit (BRT), nove de 21 prédios (43%) situados na avenida Guararapes e no seu entorno imediato estão ocupados com equipamentos de ensino (LUCENA, 2015). Por isso, é elevada a representatividade de imóveis educacionais (17,1%), o que, somado ao uso de serviços em geral (17,1%), totaliza 34,2%. Nos últimos trinta anos, houve apenas uma intervenção de monta: uma estação de BRT.

Quanto a Santo Antônio-Diario, o padrão de ocupação assemelha-se ao da parte sul do Bairro do Recife, já descrito. Há ainda a predominância do uso comercial (51,1%), realidade que tende a ser modificada na medida em que se trata da área mais contígua ao Bairro do Recife, além de estar, como registrado, inserido na área de isenção parcial do ISS. Como no caso de Santo Antônio-Guararapes, nos últimos trinta anos não ocorreram melhorias urbanas importantes, à exceção de uma estação de BRT.

Em São José, os lotes têm na sua maioria entre 50 m² e 200 m²; são alongados e muito estreitos, com construções geminadas de até quatro pavimentos. Isso produz uma série de aberturas, voltadas para as vias, que permitem aos transeuntes a visualização de inúmeros estabelecimentos, favorecendo a atividade comercial (SILVA, 2018) ao criar uma microlocalização (conhecida como *vuco-vuco*) que atende uma demanda regional (macrolocalização), cujo acesso é favorecido pela proximidade da Estação Central do Recife (metrô), do Terminal Cais de Santa Rita (ônibus) e do estacionamento do Museu da Cidade do Recife. O espaço público não é de boa qualidade, por apresentar calçadas acanhadas diante do intenso fluxo de pessoas, além de poluição visual. Diferentemente do Bairro do Recife, Santo Antônio-Guararapes e Santo Antônio-Diario, São José não é contemplado por normativas de redução fiscal. Ademais, ao longo dos últimos trinta anos não foi objeto de projetos de requalificação expressivos. Os imóveis exclusivamente comerciais representavam, em 2018, 58,9%, o maior índice em comparação com os demais submercados do CHR. À semelhança dos três outros aludidos submercados, as moradias quase desapareceram.

Quanto à Imperatriz-Rua Nova, abriga lotes com 200 m² a 800 m², com sobrados de três a quatro pavimentos que acolhem atividades sobretudo comerciais (49,8%) para segmentos médios e populares. A Boa Vista caracteriza-se pela presença de lotes alongados (entre 70 m² e 250 m²), com significativa participação de prédios com até dois pavimentos destinados unicamente à residência (42,2%). Da mesma forma que São José, esses dois submercados não foram objeto de projetos de requalificação de envergadura.

Verifica-se, portanto, que o CHR ostenta diferentes padrões de ocupação, reveladores de uma hierarquia funcional que, por sua vez, estabelece uma hierarquia de submercados, com diferentes níveis de externalidades, como pode ser observado no Quadro 1.

Submercados	Atividades predominantes	Externalidades positivas/intervenções públicas
Bairro do Recife	Serviços (TIC e EC)	Redução de 60% do ISS às empresas de TIC, EC e ensino, infraestruturas, segurança
Sto. Antônio-Guararapes	Serviços (educação)	Redução de 60% do ISS às empresas de TIC, EC e ensino e BRT
Sto. Antônio-Diario	Serviços e comércio (médio/popular)	Redução de 60% do ISS às empresas de TIC, EC e ensino e BRT
S. José	Comercial (popular)	Forte fluxo de pessoas (s/ intervenções significativas)
Imperatriz-Rua Nova	Comercial (médio/popular)	S/ intervenções públicas significativas
Boa Vista	Residencial	S/ intervenções públicas significativas

Quadro 1. CHR: submercados imobiliários segundo atividades predominantes e externalidades.

Elaboração: os autores, 2020.

2.2 Potencial de oferta de área construída

O mercado de aluguel destinado às atividades terciárias em centros históricos apresenta limitações para o aumento da quantidade de área construída a ser ofertada. Isso porque o parque edificado é submetido a rígidas normas de preservação. Considera-se, assim, como potencial de oferta de área construída para tais atividades o somatório dos metros quadrados dos imóveis sem uso e residências – passíveis de abrigarem empresas – com os metros quadrados que podem ser edificados nos terrenos vazios.

O conjunto dos submercados do CHR ocupa uma área de 143,2 ha. A oferta futura pode atingir 226.612 m², ou seja, 19,4% do total da sua área construída (1.165.610 m²), percentual muito aquém do Quadrilátero de Santo Amaro⁵, território de abrangência do PPD, cuja superfície de 29,8 ha poderá suportar aumento de 228% da sua área construída e alcançar 707,028 m², de acordo com a Tabela 2.

A despeito das intervenções no Bairro do Recife, o seu potencial de oferta apresenta-se relativamente expressivo (16,6%) em função principalmente da presença de imóveis sem uso, o que não tem sido obstáculo à realização de preços de monopólio, como se verá adiante.

Em Santo Antônio-Guararapes, o potencial de oferta relativamente baixo (8,1%) decorre da aquisição de várias edificações abandonadas para a instalação de unidades de ensino. Em Santo Antônio-Diario, o potencial de oferta é ainda menor (7,6%), o que indica que seus imóveis não foram tão abandonados como nos

5. Esse quadrilátero (variável de controle) não tem se mostrado atrativo para empresas de TIC e EC. Apenas quatro empresas ali localizadas se beneficiam da isenção parcial.

casos do Bairro do Recife e de Santo Antônio-Guararapes. Ele resguarda ainda um dinamismo comercial e de serviço, ameaçado, como anotado, pelo provável avanço das atividades de TIC e EC.

Submercados	Imóveis						Terrenos***		Potencial de oferta	
	Quantidade		Sem uso*		Residenciais**		M ²	%	M ²	%
	N. Abs.	M ²	M ²	%	M ²	%				
Bairro do Recife	302,0	258.673,0	42.581,9	16,5	417,1	0,2	0,0	0,0	42.999,0	16,6
Santo Antônio-Guararapes	35,0	113.418,7	9.132,7	8,1	0,0	0,0	0,0	0,0	9.132,7	8,1
Santo Antônio-Diário	131,0	102.182,0	7.799,6	7,6	0,0	0,0	0,0	0,0	7.799,6	7,6
São José	1.429,0	324.375,2	33.532,5	10,3	13.094,5	4,0	4.326,0	1,3	50.953,0	15,7
Imperatriz-Rua Nova	464,0	230.169,3	34.326,9	14,9	7.524,8	3,3	1.112,4	0,5	42.964,2	18,7
Boa Vista	612,0	136.791,8	21.496,4	15,7	49.160,2	35,9	2.107,0	1,5	72.763,6	53,2
Total	2.973,0	1.165.609,9	148.870,1	12,8	70.196,6	6,0	7.545,4	0,6	226.612,1	19,4
Quadrilátero em Santo Amaro	334,0	310.122,1	20.199,6	6,5	96.419,9	31,1	590.408,3	190,4	707.027,7	228,0

Tabela 2. CHR: potencial de oferta de m² comerciais e/ou de serviços por submercado (2018).

Fontes: Prefeitura do Recife/Diretoria de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural, 2018, e ESIG, 2015.

Elaboração: Gemfi/UFPE, 2020.

*Total de imóveis ou lotes identificados em campo.

**Em todos os pavimentos. Não considera imóveis com uso somente no térreo.

***Podem ter uso como estacionamento.

Em São José, o potencial de oferta (15,7%) é elevado para uma área com dinamismo comercial. Certamente, parte dos imóveis sem uso (10,3%) aguarda negociação, caso seja superada a conjuntura atual de fraco crescimento econômico e de forte arrefecimento de políticas sociais.

Quanto à Imperatriz-Rua Nova, seu potencial de oferta (18,7%) deve-se também aos imóveis sem uso (14,9%), muitos deles fechados pelos motivos expostos acima. Quanto à Boa Vista, o potencial de oferta apresenta-se muito alto, 53,2%. Nesse caso, isso se deve notadamente à forte participação de metros quadrados construídos residenciais (35,9%) com potencial de abrigarem atividades comerciais e de serviços, além de muitos metros quadrados sem uso (15,7%).

Diante desses dados, antecipam-se duas situações extremas: no Bairro do Recife, com expressiva perspectiva de aumento do potencial de metros quadrados a serem ofertados (16,6%), foram anunciados, no período de 2016 a 2018, os maiores preços imobiliários de aluguel, no confronto com os demais submercados do CHR,

como se verá adiante. Tal situação leva a concluir que os imóveis sem uso no Bairro do Recife constituem uma reserva especulativa que, em conjunção com a forte demanda, pressiona os preços para cima. Na Boa Vista, com maior potencial de oferta de metros quadrados (53,2%), foram ofertados menores preços, em decorrência da relativa baixa demanda por instalações de empresas nessa localidade, aliada à conjuntura econômica do país.

3. Ativos reais e condutas dos agentes

Revelam-se aqui os condicionantes, ponderados pelos agentes, quando se trata de decidir sobre a compra ou a locação, o que exige dissertar sobre os bens imobiliários enquanto *ativos reais* e sobre as *condutas dos agentes*. Isso inclui discorrer sobre o perfil dos proprietários imobiliários (pessoas físicas e pessoas jurídicas) e o grau de acesso à informação dos agentes, dois aspectos com fortes implicações nos seus comportamentos.

O bem imobiliário é um ativo real, em decorrência de sua longa vida econômica. Como qualquer outro bem durável, distingue-se enquanto produto (o bem em si) e enquanto objeto de consumo. Significa isso que dois comportamentos, não excludentes, podem ocorrer: a compra do imóvel para a instalação de uma atividade (bem de consumo) e/ou a compra do bem como investimento, com vistas à locação. Enquanto consumo, importa a velocidade da realização dos bens ou serviços ofertados pela empresa. Na condição de investimento, o bem imobiliário é um ativo real do indivíduo (pessoa física, PF) ou da empresa (pessoa jurídica, PJ). No caso de esta última ser a proprietária, é como se o correspondente ao aluguel mensal fosse revertido para ela mesma, devendo a rentabilidade girar no entorno dos rendimentos de aplicações financeiras. No caso de pessoa física, ela compra unicamente para investir, com o intuito de alugar, incluindo no preço o produto em si e o potencial de consumo do seu bem patrimonial. Esses dois mercados (consumo e investimento) estão diretamente associados, ou seja, o bem se valoriza em razão dos fluxos produzidos pelas aludidas atividades⁶. O preço mensal do consumo corresponderia ao aluguel ou ao montante do custo de acesso à propriedade por período. Todavia, outro comportamento impulsionado pelo bem enquanto ativo real leva o indivíduo ou a empresa a comprar como simples reserva especulativa. Se for uma edificação, pouco importa se ela ruir.

Como visto, os comerciantes e/ou prestadores de serviços são consumidores os mais representativos do espaço construído do CHR. Seus planos econômicos, na

6. Jean-Jacque Granelle (1988), ao analisar os bens imobiliários habitacionais, distingue-os enquanto bem de consumo, o que ele chama de “*service logement*” e “*bien d’investissement*”.

maioria das vezes, podem não coincidir com o tempo tão prolongado da vida útil de um imóvel. Para não correrem maiores riscos, optam por alugar em períodos mais curtos e/ou não imobilizar capital, passível de ser revertido nas próprias atividades-fins. Eles sabem que cada localização determina o nível potencial das margens de lucro, margens diretamente tributárias do patamar de rotação dos respectivos capitais; margens de tal monta que devem incorporar um sobrelucro, capaz de os tornarem aptos a pagar uma renda imobiliária. Contudo, os pretensos inquilinos não agem individualmente. Afinal, arrendar um imóvel é participar, juntamente com os proprietários locadores, de um processo competitivo em relação aos diversos usos que se estruturam nas centralidades históricas. Portanto, a concorrência de usos, ou melhor, o nível de sobrelucro a ser produzido por unidade de superfície de área construída por uso, vai ser o operador da competição.

Supermercados	Pessoas Físicas		Pessoas Jurídicas								TOTAL (físicas+jurídicas)	
	Subtotal		Entidades religiosas		Órgãos públicos		Empresas		Subtotal		V. Abs.	%
	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%		
Bairro do Recife	416,0	50,7	60	7,3	38	4,6	306	37,3	405	49,4	820	100
Santo Antônio-Guararapes	1.197,0	77,5	11	0,7	56	3,6	280	18,1	347	22,5	1.544	100
Santo Antônio-Diário	365,0	52,2	25	3,6	14	2,0	295	42,2	334	47,8	699	100
São José	1.591,0	74,4	164	7,7	39	1,8	344	16,1	547	25,6	2.138	100
Imperatriz-Rua Nova	1.039,0	73,5	53	3,8	7	0,5	323	22,9	383	27,1	1.413	100
Boa Vista	821,0	87,1	40	4,2	13	1,4	69	7,3	122	12,9	943	100
TOTAL	5.429,0	71,8	353	15,7	167	2,2	1.617	21,4	2.138	28,3	7.557	100

Tabela 3. CHR: *status* jurídico dos proprietários de endereços por submercado imobiliário (2000).

Fonte: Prefeitura do Recife. Cadastro Imobiliário, 2000.

Elaboração: Luanancy Lima Primavera e Andresa Santana, 2020.

Os dados das Tabelas 3 e 4, referentes aos anos 2000 e 2018, mostram que o quantitativo de PJs pouco evoluiu entre esses anos (de 28,3% para 29,9%), o que assinala a permanência da intensa presença de PFs como proprietárias de endereços. No Bairro do Recife ocorreu uma alteração. As PJs passaram de 49,4%, em 2000, para 57,8%, em 2018, em detrimento das PFs. Tal mudança deveu-se ao aumento da participação de pessoas jurídicas/órgãos públicos e de pessoas jurídicas/ordens religiosas. Os órgãos públicos eram donos de 4,6% dos endereços, em 2000, passando para 5,3% em 2018. Isso se deveu às aquisições de endereços pelo Governo do

Estado, colocadas à disposição do NGPD (PJ), que, por sua vez, aluga às empresas “embarcadas” no PPD. Quanto às ordens religiosas, ocorreu uma evolução de 7,3% para 14,5%, devido à fragmentação de endereços, para responder às exigências do mercado imobiliário. Em 2018, esses dois entes jurídicos – ordens religiosas (14,5%) e órgãos públicos (5,3%) – eram proprietários de 19,8% dos endereços do Bairro do Recife destinados sobretudo à locação, uma não desprezível concentração de propriedades imobiliárias, assunto a ser retomado. A quantidade ainda expressiva de PFs em 2018 (42,2%) evidencia que parte é formada por especuladores (imóveis sem uso) e a outra, por locadores, cujos imóveis abrigam empresas. Com isso, as firmas não precisaram imobilizar capital na aquisição de imóveis na área mais valorizada do CHR. No caso das beneficiadas pela redução do ISS, os locadores, que compraram para investir, encontram-se bem posicionados para se apropriarem de rendas imobiliárias.

Supermercados	Pessoas Físicas		Pessoas Jurídicas								TOTAL (físicas+ jurídicas)	
	Subtotal		Entidades religiosas		Órgãos públicos		Empresas		Subtotal		TOTAL (físicas+ jurídicas)	
	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%
Bairro do Recife	400,0	42,2	137	14,5	50	5,3	361	38,1	548	57,8	948	100
Santo Antônio-Guararapes	1.161,0	74,4	0	0,0	32	2,0	368	23,6	400	25,6	1.561	100
Santo Antônio-Diario	349,0	54,8	34	5,3	16	2,5	238	37,4	288	45,2	637	100
São José	1.629,0	75,7	147	6,8	38	1,8	337	15,7	522	24,3	2.151	100
Imperatriz-Rua Nova	1.012,0	71,3	55	3,9	4	0,3	349	24,6	408	28,7	1.420	100
Boa Vista	809,0	87,3	37	4,0	13	1,4	68	7,3	118	12,7	927	100
TOTAL	5.360,0	70,1	410	14,7	153	2,0	1.721	22,5	2.284	29,9	7.644	100

Tabela 4. CHR: *status* jurídico dos proprietários de endereços por submercado imobiliário (2018).

Fonte: Prefeitura do Recife. Cadastro Imobiliário, 2000.

Elaboração: Luanancy Lima Primavera e Andresa Santana, 2020.

Em Santo Antônio-Guararapes, não ocorreu uma mudança expressiva de PJs no período considerado (variação de 22,5% para 25,6%), como era esperado, em decorrência da instalação de atividades de ensino. Isso porque a propriedade de pelo menos oito dos prédios ali situados (antes pertencentes a diversos proprietários) não foi registrada em nome da empresa Ser Educacional, mas no de seu dono (PF). Quanto à Santo Antônio-Diario, ocorreu uma variação de entes PFs (de 52,2% para 54,8%), anunciando, talvez, a aquisição de imóveis para fins de locação a empresas, inclusive as de TIC e EC.

Em São José, há larga hegemonia de PFs tanto em 2000 (74,4%) como em 2018 (75,7%), o que torna robusta a ideia de que essas pessoas, muitas delas herdeiras e ex-moradoras do bairro, foram se tornando rentistas e chegaram mesmo a aumentar seu patrimônio com vistas ao aluguel para atividades comerciais e de serviço.

Ligeira alteração ocorreu no submercado Imperatriz-Rua Nova. A representatividade de PJs oscilou de 27,1% para 28,7% no período considerado, indicando uma tendência de aquisição de imóveis por empresas. Na Boa Vista, as PFs são largamente hegemônicas, no entorno de 87%, nos dois anos apreciados. Essa situação decorre do uso residencial, parte significativa das moradias de aluguel. Segundo o Censo Demográfico de 2010, aproximadamente 46% dos domicílios situados no bairro de mesmo nome eram alugados.

Importa agora discorrer sobre o nível diferenciado de informação dos agentes. Tratando-se do Bairro do Recife, Santo Antônio-Guararapes e Santo Antônio-Diário, os entes jurídicos (empresas) são mais bem informados do que os proprietários locadores de imóveis, geralmente pessoas físicas, quando o assunto é saber, com antecedência, quais os possíveis investimentos e incentivos públicos a serem realizados. O poder público atuou e vem atuando nesses submercados como agente imobiliário.

No Bairro do Recife, ora se concedem benefícios fiscais, ora se viabilizam melhorias nas infraestruturas, com a cessão onerosa ou não de espaços físicos, ora se identificam imóveis passíveis de negociação. Como as empresas se organizam no entorno do PPD, elas detêm informações sobre o mercado imobiliário. Afinal, “[...] o componente imobiliário integra os portfólios do Porto Digital de tal forma que, em eventos nacionais e internacionais realizados com o objetivo de atrair empresas, são apresentados os possíveis espaços para a instalação das empresas interessadas” (LACERDA; FERNANDES, 2015, p. 349).

Vale aqui lembrar que o Bairro do Recife é o lugar da capital pernambucana em que se verifica a máxima estratificação das práticas urbanizadoras e, portanto, de significados culturais; por essa razão, tempos diferenciados permanecem nele visíveis. Essa porção territorial – tão esquecida, tão abandonada nos anos 1970 e 1980 – é uma estrutura urbana condicionada pela herança histórica que se projeta no tempo. O bairro – nascedouro da cidade do Recife – vem conhecendo transformações, porém sua essência está lá, desde o início. Nesse caso, “[...] a história não é mais nostalgia, mas ponto de apoio. O futuro não é desconhecido, mas construtível [...]. Nenhuma necessidade de procurar uma essência, uma natureza lá onde é a história que desempenha plenamente este papel” (OSTROWETSKY, 1983, p. 165). Não sem razão, nesse submercado imobiliário variáveis de feições mais simbólicas do que materiais influenciam no conteúdo das variáveis econômicas que definem

os preços imobiliários. A sua microlocalização, do ponto de vista de um ambiente de inovação, vivenciado pelos seus usuários como um espaço seguro quando comparado a outras áreas da cidade, contribui para que a visão imagética guie o seu porvir. O esforço de criar significados novos, apoiados nos velhos, pode ser dimensionado pelos baixos índices de descaracterização (3,6%) e de substituição (10,3%) das edificações no cotejo com os demais submercados (Tabela 5). Anota-se aqui que a recuperação dos imóveis no sul da ilha tem se dado, desde 1998, sob os olhos atentos do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), mais rigorosos que os da Prefeitura do Recife.

Submercados	Descaracterizados		Substituídos		Desc+Subst		TOTAL	
	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%
Bairro do Recife	11	3,6	31	10,3	42	13,9	302	100
Santo Antônio-Guararapes	1	2,9	4	11,4	5	14,3	35	100
Santo Antônio-Diario	1	0,8	16	12,2	17	13,0	131	100
São José	201	14,1	812	56,8	1.013	70,9	1.429	100
Imperatriz-Rua Nova	40	8,6	199	42,9	239	51,5	464	100
Boa Vista	68	11,1	162	26,5	230	37,6	612	100
TOTAL	322	10,8	1.224	41,2	1.546	52,0	2.973	100

Tabela 5. CHR: imóveis descaracterizados e substituídos por submercado.

Fonte: Prefeitura do Recife/Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural. 2018.

Elaboração: Gemfi/UFPE, 2020.

Em Santo Antônio-Guararapes, parte dos imóveis foi recuperada, como assinalado, por instituições de ensino portadoras de elevado nível de informação quando se trata de políticas públicas de incentivo à educação. Esse conhecimento, como ocorreu no Bairro do Recife, permitiu que elas vislumbrassem o futuro, se antecipassem, adquirindo edificações a baixo preço, e as adaptassem ao novo uso, sem a necessidade de realizar alterações nos estilos arquitetônicos. Isso explica os baixos níveis de descaracterização (2,9%) e substituição (11,4%). A sua especialidade vem sendo recriada, calcada na história, no futuro não desconhecido, “mas construtível” (*visão imagética*). É a sua macrolocalização um dos importantes fatores desencadeadores do interesse dessas empresas. Quanto a Santo Antônio-Diario, o PPD anunciou (2015) a instalação de atividades de TIC e EC nos antigos prédios do Diario de Pernambuco e do Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social (Iapas). O porvir desse submercado se anuncia, a incerteza que pairava sobre essa porção territorial vem se desvanecendo.

Esses três submercados revelam o papel “coordenador” do Estado em relação à área de abrangência do PPD, o que vem repercutindo na Dese do CHR.

Proprietários e inquilinos, em geral, vêm sendo impulsionados pela *conservação inovadora do bem patrimonial*, termo proposto por LACERDA (2018), inspirado em Schumpeter. Isso significa que esses agentes vêm recuperando imóveis, sem descaracterizá-los, enaltecendo seus valores históricos e, por essa via, respondendo às exigências das atividades modernas.

Situações distintas são as dos demais submercados. Em São José, os proprietários, em geral pessoas físicas (75,7%, em 2018), e os inquilinos mantêm praticamente o mesmo nível de informação. Consultam sites especializados ou procuram se informar dos preços históricos praticados na localidade onde ofertam seus imóveis. Em alguns casos, entregam essa tarefa a uma corretora de imóveis. Como boa parte do parque residencial desse submercado foi alterada para abrigar atividades terciárias, 70,9% dos imóveis foram descaracterizados (14,1%) e substituídos (56,8%). Esses dados revelam que os proprietários e/ou inquilinos assumem, em geral, uma conduta de *destruição aniquiladora do bem patrimonial*. Ou seja: esses agentes permanecem à distância da *conservação inovadora*. Não são motivados pelo poder local, cuja atuação é débil quanto à fiscalização. Trata-se, assim, de uma *resistência simbólica* – comércio atacadista e varejista populares – na medida em que reproduzem as espacialidades preexistentes, se apegam ao passado, sem visão do futuro e com aversão ao risco. Por isso, a coordenação desse submercado se realiza por meio das condutas miméticas de seus agentes.

Na Imperatriz-Rua Nova, somando os prédios descaracterizados (8,6%) e os substituídos (42,9%), chega-se a mais da metade (51,5%). Muitos dos imóveis residenciais foram transformados para abrigar atividades terciárias. Outra metade, correspondente a 48,5%, mantém os respectivos valores históricos. Parte relevante dos proprietários, mesmo na ausência de uma política expressiva de reabilitação, é impulsionada, ora pela *conservação inovadora*, ora pela *destruição aniquiladora do bem patrimonial*, revelando que a transição dessa área é demasiadamente incerta. Nessa circunstância, proprietários e inquilinos tomam decisões em um ambiente de incerteza urbana (ABRAMO, 1998). Boa Vista exibe uma não desprezível representatividade de imóveis descaracterizados e substituídos (37,6%), menor do que Imperatriz-Rua Nova à conta da forte presença do uso habitacional, que, segundo Menezes (2016), tende a preservar mais que o comercial. Todavia, residências podem ser transformadas em estabelecimentos terciários. Essa situação inclui o submercado Boa Vista em uma posição de incerteza urbana, reforçada pelo fato de ele deter o mais elevado potencial de oferta de área construída no cotejo com os demais submercados do CHR (Tabela 2). Para uma apreensão mais efetiva do leitor a respeito da coordenação de cada um dos submercados e respectivas condutas em face do bem patrimonial, apresenta-se o Quadro 2.

Bairros/submercados	Coordenação dos submercados	Estratégias dos agentes
Bairro do Recife	Estado/Prefeitura por meio do NGPD	Conservação inovadora
Sto. Antônio-Guararapes	Setor privado de ensino e Estado/ Prefeitura por meio do NGPD	Conservação inovadora
Sto. Antônio-Diário	Estado/Prefeitura por meio do NGPD	Conservação inovadora
S. José	Mimetismo dos agentes (inércia)	Destruição aniquiladora
Imperatriz-Rua Nova	Incerteza urbana	Conservação inovadora e destruição aniquiladora
Boa Vista	Incerteza urbana	Conservação inovadora e destruição aniquiladora

Quadro 2. CHR: coordenações e estratégias dos agentes segundo submercados.

Elaboração: os autores, 2020.

4. Preços ofertados e modelos de funcionamento dos submercados

Os preços médios do metro quadrado de aluguel foram obtidos durante o período de 2016 a 2019 (Tabela 6) por meio do portal *Zap Imóveis* e de contatos pelos telefones disponibilizados nas placas de anúncio, o que resultou na coleta de informações sobre 240 imóveis. Embora sejam preços de oferta, não realizados no mercado, esse fator não invalida a análise, porquanto se trata de um exame de confrontação entre os submercados do CHR e outras centralidades recifenses.

Os coeficientes de variação dos preços indicam graus de variabilidade. No Bairro do Recife, cuja média de preços por metro quadrado é de R\$ 38,09, o nível de variabilidade (115,4%) é bem maior do que nos demais submercados do CHR e nas duas centralidades pesquisadas (Boa Viagem e Encruzilhada). Isso porque os imóveis sem uso, provavelmente em deplorável estado de conservação, tendem a ter baixo preço, atingindo R\$ 8,93. Em contrapartida, o valor dos imóveis restaurados, nas suas principais avenidas, tende a ser bem mais elevado: R\$ 367,80. Nesse bairro, as empresas de TIC e EC ocupam hoje uma área construída considerável, em que parte significativa pertence ao Governo Estadual (15.327 m²), com gestão, como já mencionado, concedida ao NGPD. Este é proprietário de 7.448 m², também situados nesse bairro (ALBUQUERQUE; LACERDA, 2015). O NGPD tem, portanto, como uma de suas atribuições, gerir uma área de 22.775 m². A Santa Casa de Misericórdia do Recife (SCMR) é dona, nessa localidade, de 24.693 m² (PRIMAVERA; LACERDA; VASCONCELOS, 2019). Como visto, ordens religiosas e órgãos públicos eram proprietários, em 2018, de 19,8% dos endereços do submercado Bairro do Recife. Juntos, o NGPD e a SCMR detêm 47.468 m², o que equivale a 18,4% da área construída desse bairro (258.673 m² – Tabela 2), uma não desprezível concentração imobiliária. Os altos preços ofertados para aluguel decorrem do fato de esse submercado funcionar em uma situação de *concorrência imperfeita*, com viés

oligopolista, além da retenção especulativa. Apenas o submercado de Boa Viagem supera a média do Bairro do Recife (R\$ 45,34). Todavia, o preço máximo encontrado neste último atinge apenas R\$ 76,62.

Localização	Média	Desvio Padrão	Coefficiente de Variação (%)	Mínimo	Máximo	Amostra
Centro Histórico do Recife	31,23	31,42	100,60	4,43	367,8	175
Bairro do Recife	38,09	43,97	115,44	8,93	367,8	75
Santo Antônio-Guararapes	19,53	10,54	54,00	7,4	35,07	15
Santo Antônio-Diario	30,5	19,56	64,13	10,62	56,13	13
São José	23,29	14,33	61,50	6,44	62,28	30
Imperatriz-Rua Nova	34,95	21,77	62,28	17,39	95,28	35
Boa Vista	12,8	6,59	51,48	4,43	20,61	7
Outras centralidades recifenses	40	18,11	45,28	8,28	76,62	65
Encruzilhada	28,3	18,53	65,47	8,28	70,85	21
Boa Viagem	45,44	15,21	33,40	17,77	76,62	44

Tabela 6. CHR e outras centralidades recifenses: preço de oferta do m² de locação de imóveis comerciais e de serviços (2019)*.

*Preços atualizados para 30/12/2019 pelo IGPM.

Fonte: <http://www.zapimoveis.com.br/> de outubro de 2016 a dezembro de 2019 e contatos com proprietários e corretoras de imóveis anunciados em placas.

Elaboração: Diêgo Maciel.

Santo Antônio-Guararapes exibe baixo preço (R\$ 19,53), embora, como comentado, detenha baixo potencial de oferta de metros quadrados construídos. Isso porque os endereços ofertados se situam em prédios abandonados, pertencentes a vários proprietários. Com a crise da economia brasileira e o recente encolhimento das políticas educacionais, o setor educacional não tem se expandido, e os rentistas não apresentam condições de, individualmente, recuperar prédios de seis a doze andares. Há forte concentração imobiliária. Consoante Lucena (2015), o dono do Ser Educacional é proprietário de oito edificações (35.458 m²), equivalente a 31,2% do total de área construída (113.419 m² – Tabela 2) desse submercado. E mais: continua em situação privilegiada para comprar a baixos preços, quando a economia for retomada. Expressa-se assim uma situação de *concorrência imperfeita*, com viés *monopolístico*. Santo Antônio-Diario ostenta o terceiro maior preço (R\$ 30,50). É plausível supor que os incentivos às atividades de TIC, EC e educacionais estimularam a valorização dos preços dos aluguéis. O Governo do Estado iniciou o processo de cessão da antiga sede do Diario de Pernambuco (4.910 m²) e do prédio do Iapas (3.800 m²) a esse núcleo. Juntas, essas edificações representam 8,7% da área construída (102.182 m² – Tabela 2) desse submercado, o qual caminha para uma situação de *concorrência imperfeita*, com viés *oligopolístico*.

São José é o quarto mais valorizado. A média do metro quadrado de área construída para fins de aluguel foi de R\$ 23,29. Estudo realizado por Silva (2018) mostra que, nas ruas que apresentam fluxos intensos, praticamente não existem unidades comerciais ofertadas para locação. Suas micro e macrolocalização são suficientes para garantir margens de lucro aos inúmeros inquilinos e destinar sobrelucros (rendas) aos proprietários imobiliários, majoritariamente pessoas físicas. A disseminação da propriedade imobiliária permite afirmar que esse mercado funciona com base em um modelo de *concorrência imperfeita*, com viés de *concorrência monopolista*. Importa anotar que o primeiro economista a admitir a situação de concorrência monopolista foi Edward Chamberlin (1933). Os princípios de base desse modelo são a heterogeneidade dos produtos, a incapacidade de substituição de cada um deles, além da atuação de muitos vendedores e de muitos compradores.

Imperatriz-Rua Nova apresenta o segundo preço médio mais elevado (R\$ 34,95), decorrente do seu ainda vigoroso comércio de caráter médio/popular, desbancando o da Encruzilhada (R\$ 28,30), detentora do mesmo perfil comercial. Parte desse submercado, especificamente o do entorno da rua Nova, área de abrangência do PPD, deverá enfrentar no médio prazo uma concorrência desleal com as atividades de TIC e EC. Fala-se em médio prazo porque a área privilegiada de expansão do PPD é Santo Antônio-Diário, cujo padrão de ocupação se assemelha ao do Bairro do Recife. Boa Vista exhibe o menor preço (R\$12,80) por conta do elevado potencial de oferta de metro quadrado de área construída para atividades terciárias, da ausência de benefícios fiscais e de intervenções urbanísticas expressivas, porquanto excluído de qualquer política urbana de requalificação. De maneira semelhante ao que se verifica em São José, a propriedade imobiliária é disseminada, o que possibilita enquadrar esse submercado na seara de *concorrência monopolista*.

5. Esquema interpretativo do mercado imobiliário de locação para atividades terciárias⁷

Neste item desenha-se um esquema de funcionamento do mercado imobiliário de locação para atividades terciárias (Figura 3). A mais importante variável endógena é o *preço do metro quadrado* do aluguel do imóvel, resultante da articulação entre a *oferta* e a *demand*a. As variáveis exógenas mais importantes referem-se às *políticas públicas* nos níveis nacional ou local. Embora variem de acordo com a conjuntura política e econômica, elas promovem ajustamentos entre a oferta e a demanda de imóveis.

7. O esquema aqui apresentado resulta de um desdobramento/aprofundamento do proposto por Lacerda (2018).

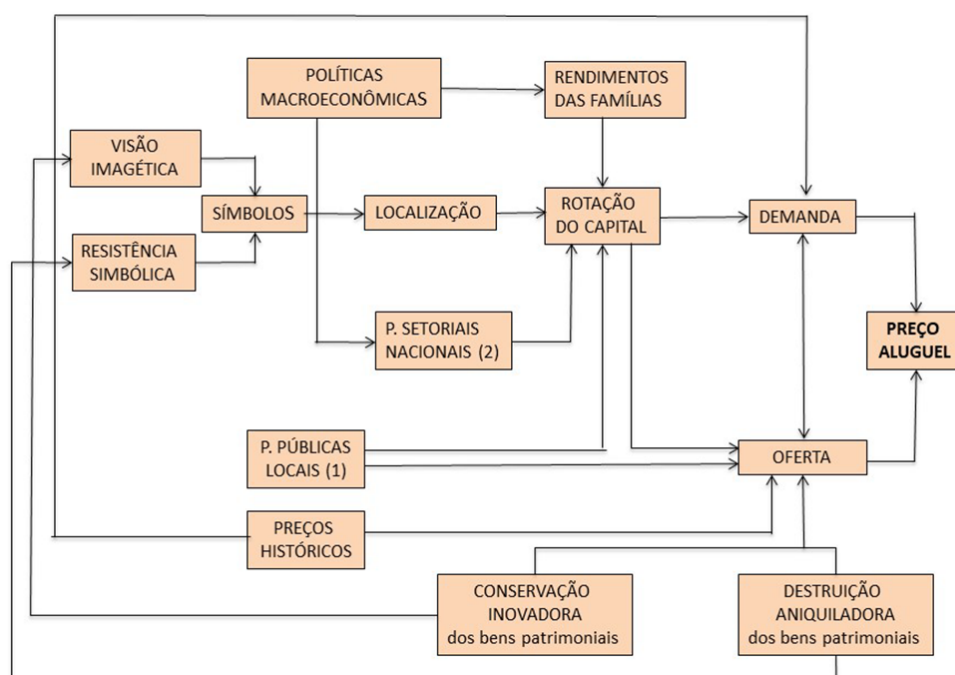


Figura 3. Esquema interpretativo do mercado imobiliário de locação para atividades terciárias.

Fonte: elaborado pelos autores, 2020. Inspirado no esquema desenvolvido por Lacerda (2018).

(1) Dotação/renovação da infraestrutura; renúncia fiscal; cessão de espaços construídos e terrenos.

(2) Renúncia fiscal sobre produtos de informática, créditos educacionais; condições de crédito, políticas salariais.

As *políticas setoriais nacionais* caracterizam-se por três níveis de determinação: (i) os *incentivos a determinados setores econômicos*, a exemplo da nova Lei da Informática; (ii) a *disponibilidade financeira* para viabilizar créditos, como o Fies; (iii) as *condições desses créditos*. O primeiro influencia no nível da *demand* (firmas e investidores individuais que alugam imóveis). O segundo determina o montante de recursos financeiros disponíveis. O terceiro fixa os custos financeiros que vão incidir sobre as operações de crédito, o que estimulará – mais ou menos – a *demand*. Essas três instâncias de determinação estão estreitamente subordinadas à *política macroeconômica*, que define a política monetária – responsável pelas taxas de juros dos créditos conferidos às atividades-alvo – e institui os balizamentos gerais das demais políticas de âmbito nacional. Sua repercussão recai sobre os níveis da *demand*, que, por sua vez, pressiona a *oferta* de imóveis.

As políticas estaduais e municipais podem caracterizar-se por três níveis de determinação: (i) dotação e/ou renovação de infraestruturas e serviços urbanos; (ii) renúncia fiscal e/ou concessão de incentivos creditícios; e (iii) cessão e/ou arrendamento de terrenos e espaços construídos. Tais políticas influenciam no aumento

da demanda por bens patrimoniais, em função das mencionadas renúncias, cessões e arrendamentos, e da oferta desses bens, impulsionada por sua valorização imobiliária.

Assim, o conjunto das políticas públicas – nacionais, estaduais e municipais – influencia o poder de compra das empresas, permitindo-lhes adquirir ou alugar imóveis com *infraestruturas e serviços adequados*. Nesse caso, mediante processos criativos, de conservação inovadora dos bens patrimoniais, esses bens são adaptados pelo proprietário ou inquilino para o atendimento das novas funções (TIC, educacionais...). Destarte, essas políticas viabilizam “outra utilização de bens existentes” (SCHUMPETER, 2012, p. 217), mas, nesse caso, sem destruí-los. Possuidores de uma *visão imagética*, ancorada por aquilo que certa *localização* foi no passado – *símbolo* – e naquilo que será no porvir, esses empreendedores procuram bens imobiliários, pressionando a *oferta*. Inicialmente, como já indicado, os preços tendem a ser relativamente baixos pelo fato de tratar-se, em geral, de edificações deterioradas.

Em contrapartida, assiste-se a processos de descaracterização de imóveis históricos – *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais* – por parte de proprietários ou inquilinos, para o atendimento das suas funções como rentistas e/ou comerciantes. Detentores de uma *resistência simbólica* – resultado das persistentes sobrevivências históricas e culturais –, e sem incentivos governamentais, não vislumbram um futuro diferente do passado. Mesmo assim, em áreas de forte dinamismo econômico pressionam a *oferta*.

O crescimento da *demanda*, em relação a uma oferta de pouca elasticidade, inclusive em virtude da retenção especulativa, favorece a formação de preços de monopólio locacional. De qualquer forma, a atuação de agentes privados em determinadas áreas de um centro histórico, incentivada por políticas públicas, tem como resultado a recriação de espacialidades. Na ausência dessas políticas, o que se verifica é a realização de baixos preços imobiliários e, por extensão, a reprodução de espacialidades preexistentes.

É também necessário levar em conta o *preço histórico*, resultado do funcionamento do modelo de interpretação aqui apresentado. Entretanto, para que os imóveis de fato se realizem no mercado, é imperativo que seus proprietários considerem o nível de solvabilidade da demanda, formada pelas firmas e pelos investidores individuais. Para estes, importa a *rotação do capital* (o volume de negócios) proporcionada pela *localização* e seus *símbolos* (resistência simbólica ou visão imagética). A rotação do capital é influenciada pelas *políticas macroeconômicas* que impactam, entre outras coisas, o nível das demandas pelos serviços empresariais (TIC, ensino etc.) e, também pelos *rendimentos familiares*. Esses rendimentos podem incentivar o consumo das famílias, favorecendo, por exemplo, o

comércio varejista nas áreas centrais e, por extensão, influenciando na **demand**a por espaços comerciais e de serviços.

Enfim, como os centros históricos, em geral, são formados por diversos submercados imobiliários, existe diferenciação de preços. Estar-se-ia, pois, diante de um mercado cujos preços oscilam de um nível muito baixo a um nível muito alto. Esses preços fornecem informações sobre dois movimentos simultâneos: (i) o de *reprodução das espacialidades existentes*, caracterizada pelas ações miméticas dos agentes e (ii) o de *recriação de outras*, por meio das ações inovadoras dos agentes públicos e privados.

Considerações finais

O artigo evidenciou as raízes coloniais do rentismo e chamou atenção para sua relevância no mercado imobiliário do CHR, formado por diferentes submercados. Cada um exibe padrões distintos de ocupação, uso, externalidades, o que resulta em uma hierarquia de submercados, marcados por condutas diferenciadas dos seus agentes ante o bem imobiliário.

No Recife Antigo, Santo Antônio-Guararapes e Santo Antônio-Diário, graças aos incentivos de políticas públicas, investidores (pessoas físicas e jurídicas) adquiriram imóveis, enquanto ativos reais, como são os casos do NGPD e do dono do Ser Educacional. A estratégia de comprar vem sendo impulsionada pela correlação positiva entre valorização imobiliária e incentivos públicos. O primeiro submercado revela uma situação com viés *oligopolista* em face da concentração de metros quadrados nas mãos de poucos proprietários de imóveis. O segundo estampa uma posição com feições de *monopólio* pela concentração de propriedades nas mãos de uma única pessoa. O terceiro caminha em direção a uma situação de *oligopólio*. O Estado vem coordenando firmemente esses três submercados. Nesse contexto, as condutas dos proprietários nessas localidades são impulsionadas por uma *visão imagética*, que os estimula a recriar tais espacialidades, tornando-os protagonistas de uma *conservação inovadora dos bens patrimoniais*.

Em São José, há forte preferência por parte da demanda pela locação, sobretudo aquela formada por pequenos e médios empresários. Para estes, comprar um imóvel representa uma imobilização de capital que poderia significar menores investimentos nas suas atividades-fins. Para os locadores, detentores de uma “mentalidade possessória”, representa a oportunidade de manter seu patrimônio imobiliário e mesmo expandi-lo, com vistas a realizar rendas imobiliárias. Esse submercado funciona apoiado em um modelo de *concorrência monopolística*. Os agentes, guiados por comportamentos miméticos, são protagonistas de uma *des-*

truição aniquiladora do bem patrimonial. Os preços de aluguel expressam, na sua essência, uma *resistência simbólica*.

Imperatriz-Rua Nova e Boa Vista reproduzem as respectivas espacialidades. Todavia, ao mesmo tempo, a recriam, uma vez que seus agentes oscilam entre a *destruição aniquiladora* e a *conservação inovadora dos bens patrimoniais*.

Enfim, a análise do processo ocorrido no CHR permitiu elaborar um esquema interpretativo do funcionamento do mercado imobiliário de locação destinado às atividades terciárias em centros históricos. Um estudo mais vasto mostraria que o exemplo recifense não é um caso isolado. Esse esquema pode servir de ferramenta a futuros trabalhos e constituir um modelo de análise aplicável em outros centros históricos brasileiros.

Referências

- ABRAMO, P. *La ville kaléidoscopique. Coordination spatiale et convention urbaine*. Paris: Editions L'Harmattan, 1998.
- ALBUQUERQUE, I. J. C.; LACERDA, N. Normas indutoras e interesse público: o Porto Digital (Bairro do Recife) e a captura da coisa pública. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, XVI, 2019, São Paulo. *Anais [...] São Paulo: Anpur, 2017. p. 1-25.*
- BRASIL. Lei n. 8.248, de 23 de outubro de 1991. Dispõe sobre a capacitação e competitividade do setor de informática e automação e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 24 out. 1991.
- CHAMBERLIN, E. *La théorie de la concurrence monopolistique*. Paris: Presses Universitaires de France, 1953.
- FERNANDES, A. C.; LACERDA, N. Em que cesta colocar os ovos. A peleja do Porto Digital entre promoção do setor de software e valorização imobiliária no Recife Antigo. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. XVII, 2019, Natal. *Anais [...] Natal: Anpur, 2019. p. 1-25.*
- GRANELLE, J-J. *Économie immobilière. Analyses et applications*. Paris: Economica, 1998.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE)*. Rio de Janeiro, 2010.
- JORNAL DO COMMERCI. *Nova expansão do Porto Digital*. Recife, 09.10.2015.
- LACERDA, N. *La production sociale des intérêts fonciers et immobiliers: le cas de Recife (Brésil)*. 296 f. Tese de doutorado (Géographie-Aménagement-Urbanisme). Université de La Sorbonne Nouvelle – Paris III, Paris, 1993.
- _____. Mercado imobiliário de bens patrimoniais: um modelo interpretativo a partir do centro histórico do Recife (Brasil). *Revista Eure*, Santiago, Chile, v. 44, n. 132, p. 113-132, maio 2018.

- LACERDA, N.; FERNANDES, A. C. Parque tecnológico: entre a inovação e a renda imobiliária no contexto da metrópole recifense (Brasil). *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 17, n. 34, p. 329-354, nov. 2015.
- LIPIETZ, A. *Le tribut foncier*. Paris: François Maperro, 1974.
- LUCENA, F. *Funcionamento do mercado imobiliário no sítio histórico do Recife: a avenida Guararapes enquanto um ser educacional*. 12 f. Relatório Pibic. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2015.
- MENEZES, L. R. *Habitar no centro histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife*. 292 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016.
- OSTROWETSKY, S. *L'imaginaire bâtisseur – les villes nouvelles françaises*. Paris: Librairie des Méridiens, 1983.
- PIKETTY, T. *O capital no século XXI*. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.
- PRIMAVERA, L. L.; LACERDA, N.; VASCONCELOS, P. B. A Santa Casa de Misericórdia do Recife: lógica rentista e conservação dos seus bens patrimoniais. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, São Paulo, v. 21, n. 3, p. 605-620, set.-dez. 2019.
- RECIFE. Lei n. 17.244, de 27 de julho de 2006. Institui o Programa de Incentivo ao Porto Digital mediante a concessão de benefícios fiscais condicionados. Recife: Câmara Municipal, [2006]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/2880/leis-de-Recife/?q=17244>. Acesso em: 20 de agosto de 2016.
- _____. Lei n. 17.942, de 3 de dezembro de 2013. Altera a Lei Municipal n. 17.244, de 27 de julho de 2006, que instituiu o Programa de Incentivo ao Porto Digital mediante a concessão de benefícios fiscais condicionados. Recife: Câmara Municipal, [2013]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/2880/leis-de-Recife/?q=17942>. Acesso em 20 de agosto de 2016.
- _____. Lei n. 18.168, de 29 de outubro de 2015. Altera o dispositivo da Lei n. 17.244, de 27 de julho de 2006, modificada pela Lei 17.762, de 28 de dezembro de 2011. Recife: Câmara Municipal [2015]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/2880/leis-de-Recife/?q=18168>. Acesso em 20 de agosto de 2016.
- RAMALHO, F.; FERNANDES, A. C. Efeitos locais de políticas públicas federais: observações a partir da lei de informática no desenvolvimento do setor de software de Campina Grande, PB. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 11, n. 1, p. 105-125. 2009.
- SCHUMPETER, J. *Teoria do desenvolvimento econômico. Uma investigação sobre lucros, capital, crédito, juro e o ciclo econômico*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2012.
- 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, 137 f. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2018.

Norma Lacerda

Doutora em planejamento urbano pelo Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine (IHEAL), Sorbonne Nouvelle, Paris III, França. Professora titular do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), com atuação no Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano (MDU).

Email: norma_lac@yahoo.com.br

ORCID: 0000-0003-3596-1736

Contribuição de autoria: conceituação; análise formal; pesquisa; metodologia e escrita.

Pedro Abramo

Doutor em economia pela École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS) de Paris, França. Professor do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (Ippur-UFRJ).

Email: pedro.abramo@gmail.com

ORCID: 0000-0002-2485-3150

Contribuição de autoria: conceituação e análise formal.

Submissão: 4 de abril de 2020.

Aprovação: 11 de julho de 2020.

Como citar: 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*. v. 22, E202027pt, 2020. DOI 10.22296/2317-1529.rbeur.202027pt

Artigo licenciado sob Licença Creative Commons CC BY-NC 4.0.

https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.pt_BR