

MERCADO IMOBILIÁRIO NO SÍTIO HISTÓRICO DE OLINDA

Rafael Azoubel Barreto¹; Norma Lacerda Gonçalves²

¹Estudante do Curso de Arquitetura e Urbanismo - CAC – UFPE; E-mail: azoubel.rafael@gmail.com,

²Docente/pesquisador do Depto de Arquitetura e Urbanismo – CAC – UFPE. E-mail: norma_lac@yahoo.com.br.

Sumário: A pesquisa intitulada “Funcionamento do mercado imobiliário nos centros históricos das cidades brasileiras” envolve os centros históricos do Recife, Olinda, Belém e São Luís, e tem por objetivo coletar informações principalmente sobre a compra, venda e locação de imóveis, subsidiando assim o entendimento desta dinâmica nestes sítios.

Palavras-chave: aluguel por temporada, carnaval, IPHAN

INTRODUÇÃO

Entre os anos 2005 e 2012 (fevereiro), o GEMFI desenvolveu a pesquisa Mercado imobiliário de habitação em áreas pobres da Região Metropolitana do Recife. Dessa forma, a pesquisa iniciada em março de 2012 representa uma continuação dessa linha de pesquisa, agora com foco nos centros históricos, incluindo os seus dois submercados: o de compra e venda e o de locação. É importante registrar que antes da década de 1970, os centros das grandes cidades brasileiras concentravam as principais atividades administrativas e de comércio e serviços, além de abrigar habitações de parte importante dos segmentos populacionais de mais alto nível de renda. Porém, a partir de então, esses centros históricos passaram a conhecer alterações em suas características, sendo abandonados pelo terciário “nobre” e seus habitantes foram deslocando-se para novas áreas. A consequência foi a degradação desses centros que passaram a abrigar atividades e usos menos “nobres”. Nos anos 1990, inicia-se um período de mudanças significativas por meio de processos de revitalização e então esses centros passaram a não mais serem considerados como áreas mortas. Foram reconhecidos como capazes de contribuir para o desenvolvimento local.

MATERIAIS E MÉTODOS

A pesquisa em desenvolvimento possui um caráter tanto qualitativo quanto quantitativo. Vem utilizando como fundamento das análises dados: primários – coletados por meio de aplicação de questionários junto aos principais agentes (compradores, vendedores, locadores e inquilinos, referentes aos imóveis destinados tanto ao uso habitacional quanto ao de comércio e de serviços; secundários – Censos Demográficos do IBGE, por meio dos quais vem sendo possível caracterizar as áreas de estudo nos aspectos socioeconômicos e o ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), permitindo verificar a evolução dos preços de compras e venda praticados no mercado no período de 2008 a 2013, possibilitando a utilização de 2014 já que nos encontramos em 2015; e por fim, entrevistas semiestruturadas com os agentes intermediários (imobiliárias, corretores independentes, administradores etc.), as quais forneceram elementos para a análise das suas respectivas lógicas de atuação nas áreas trabalhadas. Com relação à aplicação dos questionários e às entrevistas, tiveram início em agosto de 2014 e encontra-se em processo de finalização. A definição da área de estudo, ou seja do CHO, teve como parâmetro os perímetros das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH)¹, tanto rigorosa

¹ As ZEPH são definidas pelas legislações municipais relacionadas – Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16176/1996), Plano Diretor do Município do Recife (Lei nº 17511/2008).

quanto ambiental. Sendo assim, o CHO corresponde aos bairros do Carmo e do Amparo (Figura 1), descartando as áreas mais pobres por existir uma diferença da atuação do mercado imobiliário entre essas áreas e das que seguem as características de Centro Histórico, como a diferença tipológica das edificações que encontradas.

Definidas as áreas de estudo, foram identificados os setores censitários correspondentes, o que possibilitou, por meio do Cadastro Nacional de Endereços para fins Estatísticos (CNEFE) do IBGE, definir o universo de pesquisa, ou seja, os endereços (domicílios e unidades) a serem pesquisados (total: 14.236, sendo 2.687 em Olinda, e 11.549 em Recife). A partir deste universo (14.236) foi definida a amostra de 375 endereços a serem pesquisados, com 95% de nível de confiança e 5% de margem de erro. Foram selecionados, de modo aleatório, 418 endereços já considerando a margem de erro. Desses, 78 situam-se em Olinda e 340 em Recife.

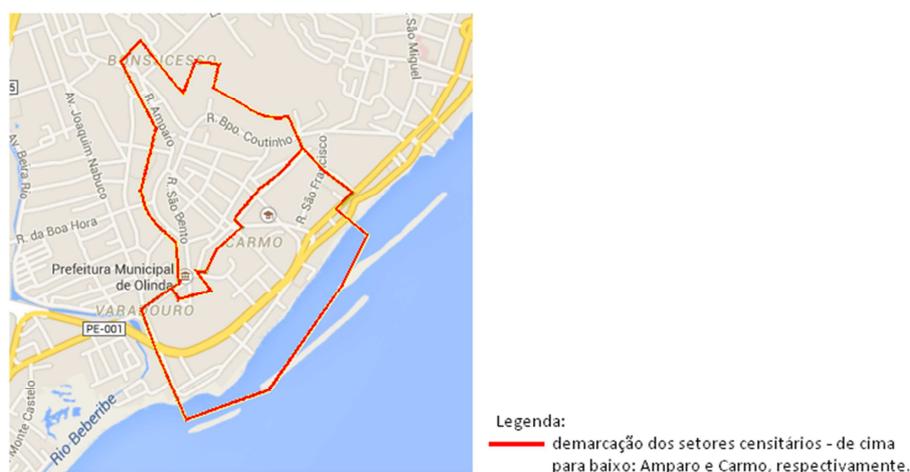


Figura 1

RESULTADOS

Com relação ao CHO, foi possível por meio do desenvolvimento de pesquisa de campo pontuar algumas observações relevantes. É válido explicar que em Olinda existem imóveis residenciais, comerciais serviços, além de ateliês. Estas atividades vivem em meio a um mercado especial de aluguel temporário direcionado notadamente para o carnaval.

A primeira atividade realizada referiu-se ao levantamento dos usos e ocupação do solo (Figura 2), visando a atualização do mapa – uma unibase de 1997 referente ao perímetro considerado. Primeiramente, foi possível perceber a conservação da área no que se diz respeito à ocupação do solo. Possivelmente, durante os 17 anos, só houveram mudanças de usos das edificações – como um antigo convento que hoje, por meio da conservação integrada, se transformou na AESO Faculdade Integradas de Barros Melo – ou união de edificações para aumentar o perímetro interno delas para uso de ateliês ou lojas.

Olinda é um grande polo turístico reconhecido pelo seu carnaval de rua e, em épocas próximas a fevereiro, placas de “aluga-se” são espalhadas pela cidade histórica oferecendo casas especificamente para os 4 dias de festa, configurando assim um outro tipo de mercado. Por este motivo, o mercado imobiliário de Olinda não se configura da mesma forma que os demais da pesquisa – como os de Bairro do Recife, São José, Santo Antônio e Boa Vista. Sendo assim, precisa de um estudo voltado para esse tipo de mercado que se pode chamar de “sazonal” – já que em determinada época do ano há oferta e procura

sempre grande. Algumas casas, inclusive, contratam corretoras imobiliárias para facilitar o trabalho de procura ou já têm inquilinos certos para a estadia do Carnaval.

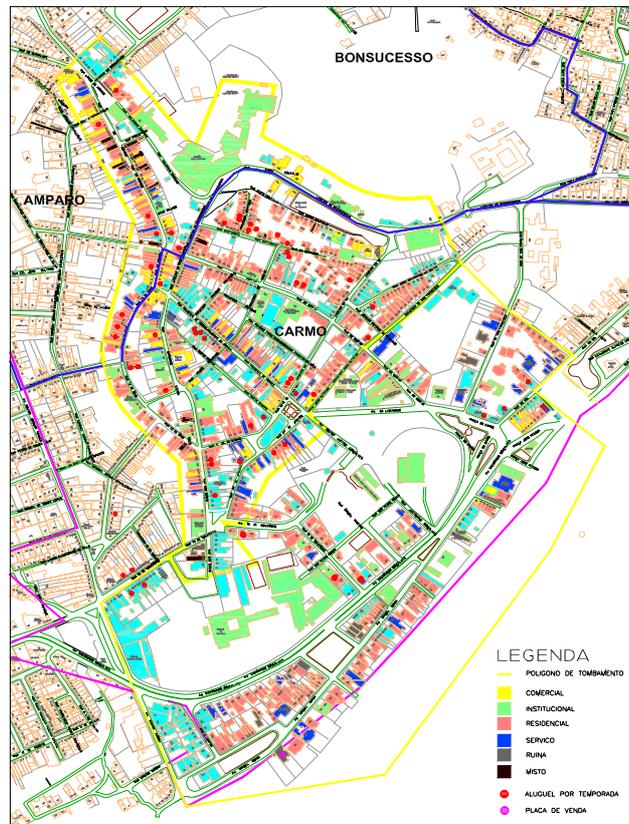


Figura 2

DISCUSSÃO

Na configuração espacial dos usos no mapa atualizado, pode-se perceber que próximo aos pontos ditos marcos da cidade histórica como Praça do Carmo, Quatro Cantos, Alto da Sé e Prefeitura de Olinda têm maior predominância de comércio, serviço, ateliês e uso misto – tornando as demais áreas, que conectam esses pontos, predominada por residências e algumas de uso misto. Essa diversidade de uso torna esse sítio histórico mais próximo de uma configuração ideal de usos urbanos do que os sítios históricos da cidade do Recife (São José, Santo Antônio), onde é notável a carência de diversidade de usos, sendo comércio/serviço predominantes, tornando-os desertos urbanos durante o horário noturno, o que não ocorre em Olinda, onde há ainda uma diversidade equilibrada entre comércio, serviço e espaço público de lazer e convívio. Outros pontos também tornam o CHO distinto dos sítios recifenses, como o fato de ser para alguns uma cidade dormitório, e o aluguel por temporada, que tem um efeito negativo com relação a densidade populacional circulante durante os meses não-festivos.

CONCLUSÕES

A partir dos resultados obtidos até o momento, já é possível verificar a importância do entendimento acerca dos mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário em

centros históricos, principalmente no que tange a compreensão da dinâmica físico-espacial das áreas centrais das cidades. Além disso, por meio da análise dos dados coletados até o momento, foi possível a distinção de imóveis transacionados quanto ao uso (habitação, comércio e serviço), a intensidade de ocupação, tipologia e grau de conservação. Permitiu ainda reconhecer os principais agentes que atuam de forma predominante no mercado imobiliário do CHO, os fatores determinantes do preço final de um aluguel ou venda, e os tipos de documentos usados nessas transações.

Também é percebido que a cidade alta de Olinda não tem um dinamismo voltado para as pessoas que moram lá. À conta do mercado temporário de residências em época próxima ao carnaval, o comércio e serviço se molda para o que lhe traz mais lucros, esquecendo das pessoas residentes. O ponto principal para concluir isso foi quando os entrevistados se queixaram de não existir uma farmácia, um posto de saúde ou padaria, por exemplo, para se abastecer, sempre tendo que descer para a área não-histórica para conseguir seus mantimentos ou remédios.

Por este motivo, foi-se necessário aproveitar a época do carnaval para aplicar um questionário específico com os inquilinos que alugaram as casas que se dispuseram para os quatro dias de festa. Ainda assim, posterior ao carnaval, foi refeita uma amostra pra nova coleta de dados no CHO estabelecendo um novo tipo de questionário para alimentação de dados junto ao ITBI – apenas para as edificações que são próprias ou alugadas a mais de cinco anos, as quais estavam fora de nossa pesquisa, porém, analisando a quantidade de dados obtidos foi visto que o número de casas que se enquadravam nesta categoria é de fato importante para análise de nossa pesquisa para que assim comparemos com as amostradas já existentes, procurando entender mais sobre CHO que se enquadra no conceito de “cidade dormitório”.

AGRADECIMENTOS

Dedico os meus agradecimentos ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), ao Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE, e à orientadora Norma Lacerda Gonçalves.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. “A teoria econômica da favela: Quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal”. In: ABRAMO, P. (Org.). *A cidade da informalidade: Desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro, Livraria Sette Letras/FAPERJ, 2003.

LACERDA, N.; MORIM, J. Mercado imobiliário informal de habitação na Região Metropolitana do Recife. In: ABRAMO, P. (Org.). *Mercado imobiliário informal, a porta de entrada nas favelas brasileiras*. Porto Alegre: Antac, p.112-139, 2009.

ZANCHETI, S. M., LACERDA, N. O desempenho do plano de revitalização do Bairro do Recife: o caso do Polo Bom Jesus. In: ZANCHETI, S.M.; LACERDA, N. & MARINHO, G. (Orgs). *Revitalização do Bairro do Recife: Plano, Regularização e Avaliação*. Recife: Editora Universitária da UFPE, 1998, v.1, p. 89-135.

ZANCHETI, S. M., JORDELAN, G. A sustentabilidade da reabilitação do patrimônio urbano: o caso do Centro Histórico de Salvador. *Anais do XIV Encontro Nacional da Anpur*, Rio de Janeiro, 2011.