

A SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DO RECIFE:

LÓGICA RENTISTA E CONSERVAÇÃO
DOS SEUS BENS PATRIMONIAIS¹

THE SANTA CASA DE MISERICÓRDIA OF RECIFE:

RENTAL-INCOME LOGICS AND CONSERVATION OF ITS HERITAGE ASSETS

LUANÂNCY LIMA PRIMAVERA*
NORMA LACERDA*
PRISCILA BATISTA VASCONCELOS*

*Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil

R E S U M O : A Santa Casa de Misericórdia, instituição beneficente criada em Portugal em 1498, aportou, no século XVI, nas primeiras formações urbanas do Brasil colonial. Durante a realização da pesquisa sobre o mercado imobiliário no Centro Histórico do Recife (CHR), entre 2012 e 2016, surpreendemo-nos com a elevada quantidade de imóveis alugados da Santa Casa de Misericórdia da capital pernambucana. Isso nos impulsionou a averiguar a sua função como agente imobiliário rentista e suas implicações na conservação do seu patrimônio. Para tanto, foram analisadas a formação desse patrimônio – tributária de doações/heranças com vistas à salvação da alma –, a sua lógica rentista e a relação entre a rentabilidade e a conservação dos seus bens patrimoniais no CHR.

P A L A V R A S - C H A V E : Santa Casa de Misericórdia, Centro Histórico, conservação de bens patrimoniais, lógica rentista, mercado de aluguel.

A B S T R A C T : The Santa Casa de Misericórdia, a charitable institution established in Portugal in 1498, contributed, in the 16th century, to the first urban formations of colonial Brazil. When we were conducting research (2012 to 2016) on the real estate market in the Historic Center of Recife (HCR), we were surprised by the large amount of real estate rented from the Santa Casa de Misericórdia in Recife. This prompted us to ascertain its role as a real estate agent and the implications on the conservation of its heritage assets. Therefore, an analysis was made of how its assets were formed – tributes received as donations/bequests of the faithful for the salvation of the soul, of its rentier logic and of the relationship between the profitability of its properties and the state of conservation of its heritage assets in the HCR.

K E Y W O R D S : Santa Casa de Misericórdia, Historic Center, conservation of heritage assets, income-earning logic, rentals market.

¹ Este artigo contou com o apoio das agências de fomento Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e Fundação de Amparo à Ciência e Tecnologia do Estado de Pernambuco (Facepe).

DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2019v21n3p605>

2 Definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade do Recife (Lei 16176/1996), por intermédio das Zeph 8 (parte do bairro da Boa Vista e trechos dos bairros de Soledade, Santo Amaro e Coelhos; Zeph 9 (totalidade do bairro do Recife); e Zeph 10 (totalidade do bairro de Santo Antônio e parte do bairro de São José). Zeph são Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural.

3 A Santa Casa olindense foi fundada, segundo o *Relatório da 10ª Junta Administrativa da Santa Casa de Misericórdia do Recife* (1878), em 1560 por João Paes Barreto.

4 Pesquisa em rede (Recife, Olinda, São Luís e Belém), financiada pelo (CNPq) e pela Facepe.

PREÂMBULO

A Santa Casa de Misericórdia (SCM) é uma instituição secular, surgida no ano de 1498, em Portugal, durante o governo de D. Manoel I, por meio de sua irmã, a regente D. Leonor. A Irmandade fez-se presente em diversas cidades de Portugal e de suas colônias, inclusive nas brasileiras, assumindo, segundo Izabel Sá (1997), um sistema de assistência modelado pelo poder régio e controlado pelos poderes locais. O maior serviço em termos econômicos que a Coroa prestou às Misericórdias foi a criação de condições para que elas se tornassem beneficiárias dos legados testamentários (SÁ, 1997). Assim, a busca da cura das almas, facilitada pelo próprio aparato jurídico de direito sucessório, fez das heranças a maior fonte de constituição patrimonial dessas instituições, pelo menos entre os séculos XVI e XIX. No caso do Centro Histórico do Recife (CHR),² cuja gênese, no século XVI, e formação foram pautadas notadamente pelo colonialismo português, o cenário não foi diferente em relação à Santa Casa de Misericórdia do Recife (SCMR), criada logo após a extinção da Misericórdia de Olinda, em 1860.³

Em estudo sobre o mercado imobiliário em centros históricos das cidades brasileiras,⁴ realizado no período compreendido entre 2012 e 2016, identificamos uma quantidade considerável de imóveis alugados de propriedade da SCMR, muitos deles em estado precário de conservação. Isso nos incitou a analisar essa irmandade como importante agente imobiliário rentista atuante no CHR e suas implicações na conservação do seu patrimônio.

Para atingir o objetivo proposto, o argumento é desenvolvido em três etapas. Na primeira, abordamos o surgimento da SCMR, a formação do patrimônio imobiliário como fonte de rendimentos para subsidiar seus compromissos beneficentes, bem como os impactos das intervenções urbanísticas ocorridas ao longo do século XX no CHR nesse patrimônio. Na segunda, expomos a dinâmica imobiliária própria desse Centro, situando nela a participação da SCMR, além de caracterizar seu patrimônio imobiliário e identificar a passagem de uma lógica fundamentada em relações interpessoais para aquela apoiada em relações impessoais com o propósito de aumentar seus rendimentos. Na terceira, analisamos o estado de conservação dos imóveis da SCMR em 2017, mostrando a quantidade deles que estava desocupada e subutilizada, o que tem tido implicações em sua manutenção/recuperação e, por extensão, na rentabilidade do patrimônio da irmandade.

BENEFICÊNCIA E FORMAÇÃO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO RENTISTA

O que mais impressiona, na noção de renda, é o fato de o proprietário da terra e/ou do imóvel, inclusive seus herdeiros, serem considerados aptos a obtê-la sem trabalhar. Marx há muito denunciou esse caráter da renda, questão retomada por estudiosos marxistas que se debruçaram sobre a formação de rendas fundiárias urbanas, a exemplo de Lipietz (1974) e Topalov (1984), esse caráter também foi retomado recentemente por Piketty (2014), ao chamar a atenção sobre a principal transformação estrutural da distribuição da riqueza do século XX: o desenvolvimento de uma verdadeira classe média patrimonial rentista. Trata-se de uma transformação

estrutural porque é marcadamente diferente nos séculos XVIII e XIX. Esse autor (2014, p. 121), ao estudar a composição do capital no Reino Unido e na França, mostra que

o valor das terras agrícolas representava, no início do século XVIII, entre quatro e cinco anos da renda nacional, ou quase dois terços do capital nacional. Três séculos mais tarde valem menos de 10% da renda nacional, tanto na França quanto no Reino Unido (...). Essa queda do valor das terras agrícolas foi compensada pela alta do valor da habitação, que passou de um ano de renda nacional no século XVIII para mais de três hoje. [2010]

Piketty não dispõe de dados referentes aos séculos XVI e XVII, mas existe a possibilidade de o valor das terras agrícolas ter sido ainda mais elevado naqueles séculos. Todavia, o importante é que a forma de acesso a essas propriedades fundiárias pelos capitalistas (exploração agrícola) era realizada predominantemente por meio do arrendamento. Esse tipo de acesso à terra estendia-se pelas cidades europeias como forma, sobretudo, de atender à demanda por moradias daqueles segmentos populacionais que não contavam com recursos financeiros suficientes para edificá-las. Esse tipo de ingresso foi rapidamente ofertado por muitos daqueles que, no século XVI, desembarcaram nas então pequenas formações urbanas brasileiras. Apossando-se da terra, começaram a construir edificações com o objetivo de alugá-las.

Convém registrar que, no caso do Nordeste colonial brasileiro, o padrão de acumulação mercantil derivava fundamentalmente do complexo açucareiro, pouco dependente dessas formações urbanas. Contudo, é inegável que a constituição do sistema rentista, ainda no alvorecer da economia pernambucana, demonstrava que a acumulação de rendas imobiliárias contribuía, inclusive, para a reprodução do sistema colonial. Tal sistema, nos núcleos urbanos, apoiava-se na construção de habitações, de entrepostos e de locais administrativos (BERNARDES, 1987).

As Misericórdias participaram desde os seus primórdios da trajetória do sistema rentista patrimonial urbano no Brasil colônia. Configuravam-se como uma das principais protagonistas desse sistema, tendo em vista o poder outorgado a elas pela Coroa e referendado pelo poder local, num misto de salvação da alma e interesses políticos. Segundo Rocha (2005), os privilégios concedidos à SCM de Lisboa levaram-na a uma posição privilegiada em detrimento de outras iniciativas caritativas à época e desde o princípio a alçaram ao posto de “irmandade patrocinada pelo rei”. Tais privilégios permitiram que elas construíssem, também por meio de doações, um extenso patrimônio imobiliário que, apesar das administrações ineficientes, conseguiram chegar até nossos dias. Seus membros eram, desde o início, agentes importantes na vida política. Não sem razão, essas irmandades acabaram por tornar-se “arenas cruciais nas lutas pelo poder entre diferentes elites rivais a nível local” (WOOLF, apud SÁ, 1997, p. 7), o que conferia *status* social, prestígio e privilégios às famílias das elites que delas participavam.

A presença da Santa Casa como proprietária de imóveis na cidade colonial do Recife foi perceptível desde o período holandês, como fica claro no *Inventário dos prédios edificadas ou reparados pelos holandeses na cidade do Recife até 1654*. Reproduz-se a seguir um dos trechos em que se menciona a SCM de Olinda:

Não teve efeito o aluguel destas casas, porquanto pertencem à Santa Casa de Misericórdia da Vila de Olinda, como consta por uma sentença, que o Provedor e mais irmãos da dita

Santa Casa apresentaram, que fica neste Cartório da Fazenda para a todo tempo constar do referido. Recife vinte de junho de seiscentos e cinquenta e seis. – Misquita (*Inventário dos prédios edificados ou reparados pelos holandeses na cidade do Recife até 1654*, p. 97).

O *Relatório da 10ª Junta Administrativa da Santa Casa de Misericórdia do Recife*, de 1878, por sua vez, demonstra a expressividade do patrimônio dessa ordem religiosa no CHR. Pertenciam a ela 327 imóveis distribuídos pela cidade, no espaço que hoje corresponde ao Centro Histórico. Por entre os caminhos da fé, da salvação, da promessa, essa irmandade avolumou seu patrimônio e fez dele um negócio rentista. Na Tabela 1, com base em relatório de 1878, percebe-se que a metade dos seus imóveis estava alugada, perfazendo 51,38%. Quanto aos imóveis foreiros, que são aqueles construídos em terrenos dos quais a SCMR possuía domínio pleno, o usuário detinha apenas o direito útil, com o pagamento de uma taxa à instituição. Neste caso, o patrimônio só poderia ser vendido se estivessem de comum acordo a Santa Casa e o proprietário do direito útil; além disso, o usuário tinha de pagar o laudêmio à SCMR, ou seja, uma compensação ao senhorio de direito do terreno. Tais terrenos representavam 45,25% do total das propriedades da instituição. Estes e os imóveis alugados eram as fontes de renda advindas do patrimônio doado/herdado pela irmandade. Ou seja, em 1878, 96,63% do seu patrimônio no CHR auferia renda. Convém salientar que a Junta Administrativa destacava os imóveis demolidos (0,92%) ou os que estavam em ruínas, o que revela uma organização e preocupação em administrar e manter tais propriedades.

Tabela 1 – Situação dos imóveis da SCMR no Centro Histórico do Recife – 1878

Situação dos Imóveis	Quantidade de Imóveis	
	Abs.	%
Alugados	168	51,38
Fechados	6	1,83
Demolidos	3	0,92
Foreiros	148	45,26
Não rendem	2	0,61
Total	327	100,00

Fonte: *Relatório da 10ª Junta Administrativa da SCMR* (1878). Acervo Fundação Joaquim Nabuco (Fundaj). Elaboração: Primavera, 2017.

As intervenções urbanísticas realizadas no CHR ao longo do século XX tiveram impacto nesse patrimônio. Na primeira metade daquele século, a reforma do bairro do Recife – no qual, segundo o *Relatório de 1878*, localizavam-se 107 edificações, o equivalente a 32,7 % do patrimônio da SCMR no CHR, ao final do século XIX – significou a demolição de parte expressiva do seu patrimônio edificado.

Ainda quanto às intervenções modernizadoras no CHR, houve o alargamento da avenida Guararapes, no bairro de Santo Antônio, na década de 1940, e a abertura da avenida Dantas Barreto, que atravessa, sobretudo, o bairro de São José, na década de 1970. Esta última foi causa de profundas perdas em termos de patrimônio histórico edificado. Segundo o relatório citado acima, nesses bairros localizavam-se 201 imóveis, o que corresponde a 61,2 % do patrimônio da SCMR no CHR ao final do século XIX.

Para a sua abertura, foi necessária a destruição do Hospital do Paraíso e da Igreja do Paraíso, *locus* da antiga sede da SCMR. Cabe destacar que, no início da década de 1940, a irmandade passava por dificuldades financeiras em decorrência do crescimento de suas dívidas. O déficit financeiro contrastava com a riqueza do patrimônio imobiliário, como esclarece Loretto: “A disparidade entre as riquezas acumuladas imobiliariamente e a dívida que a assolava comprometia os serviços oferecidos e criava dúvidas sobre a idoneidade da instituição e dos estabelecimentos por ela regidos” (LORETTO, 2008, p. 114). Dessa forma, os dois imóveis começaram a ser usados como ativos financeiros. Porém, com as reformas, os imóveis da SCMR “sofreram elevação de preços, tanto nos casos de permanência como no de exclusão; em outras palavras, passaram a valer mais estando ainda de pé ou no chão” (LORETTO, 2008, p. 115).

Nessa fase de demolições, o caso mais polêmico foi o da Igreja dos Martírios, que pertencia à Irmandade do Senhor Bom Jesus dos Martírios, localizada onde mais tarde passaria a avenida Dantas Barreto. Para a sua demolição, o prefeito Augusto Lucena contou com o apoio da Arquidiocese de Olinda e do Recife (LEITE, 2009). Isso indica que a postura das irmandades, incluindo a SCMR, era permitir a demolição do seu patrimônio em troca de outros, talvez mais lucrativos, usando seus imóveis canônicos como moeda de troca, sem se importar com a preservação da memória da cidade. Se, no período colonial, as igrejas representavam o poder simbólico português, bem como sua importância no sistema de padroado régio,⁵ no século XX adotaram uma nova agenda em que o poder religioso se submeteu aos interesses econômicos, mais especificamente aos imobiliários, de uma nova sociedade urbana.

Ademais, numa lógica de *conservação inovadora*,⁶ num misto de elementos antigos –referentes aos predados arquitetônicos dos bens imóveis patrimoniais a serem conservados por força da normativa urbanística – e novos, a exemplo da dotação de refrigeração, acústica, divisórias internas, etc., obteve-se como resultado a recriação de espacialidades existentes, com sucessivas intervenções que ocorreram a partir da década de 1990 e transformaram o bairro do Recife e também sua funcionalidade.

A primeira intervenção decorreu da implantação do Plano de Revitalização do Bairro do Recife (1992). O Governo do Estado de Pernambuco e a Prefeitura do Recife elegeram esse bairro para torná-lo um centro regional de serviços modernos, de comércio, de lazer e de cultura, para a população local, e um centro de atração turística nacional e internacional. Os esforços iniciais concentraram-se em atividades como bares e restaurantes. A partir do final da década de 1990, algumas dessas atividades fecharam suas portas, diante da ausência de uma demanda gerada por outras atividades, no próprio bairro. As estratégias desse Plano foram revistas em decorrência das oportunidades para a implantação de um parque tecnológico na cidade: o Porto Digital (LACERDA e FERNANDES, 2015). Com o surgimento desse projeto (2000) – capitaneado pelo Núcleo de Gestão do Porto Digital (NGPD), organização social sem fins lucrativos –, o bairro do Recife conheceu uma dinâmica imobiliária impulsionada pelas melhorias de suas infraestruturas e pela instalação, em parte expressiva dos seus imóveis, de empresas relacionadas à Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e à Economia Criativa (EC). Os incentivos fiscais ofertados pela Prefeitura, como redução de 60% do Imposto sobre Serviços – ISS, contribuíram para despertar o interesse dessas empresas pelo bairro. Nesse contexto, muitos imóveis foram recuperados e ocupados.

O panorama atual do patrimônio edílico da Misericórdia recifense pode ser apreendido por meio da Tabela 2, a qual indica que, em 2017, 148 imóveis pertencem

5 É a designação de um conjunto de privilégios concedidos pela Santa Sé aos reis de Portugal e de Espanha. Esses privilégios estendiam-se aos imperadores do Brasil. Disponível em: <http://www.histedbr.fe.unicamp.br/navegando/glossario/verb_c_padroado2.htm>. Acessado em: 18 de junho de 2018

6 Inspirada nos escritos do economista austríaco Joseph Schumpeter, Lacerda (2017, p. 127) propõe a noção de *conservação inovadora*. “Por inovação, entende-se a adequação dos imóveis (antigos) às necessidades ditadas pelas atividades contemporâneas. Daí sugerir-se o termo *conservação inovadora*”.

ciam a ela. Ao relacionar esse quantitativo com a situação existente em 1878 (327 imóveis), percebe-se a perda de 179 edificações.

Tabela 2 – Patrimônio da SCMR em m² por bairros do CHR – 2017

Bairros	Imóveis		Área	
	Abs.	%	M ²	%
Recife	20	13,51	24.693	31,78
São José	35	23,65	5.490	7,07
Santo Antônio	43	29,05	13.554	17,44
Boa Vista	50	33,78	33.964	43,71
CHR	148	100,00	77.701	100,00

Fonte: Setor de Patrimônio da Santa Casa de Misericórdia do Recife, 2017. Elaboração: Primavera, 2017.

De acordo com a Tabela 2, o bairro com maior quantidade de metro quadrado de propriedade da SCMR é o da Boa Vista, com 33.964 m², correspondente a cinquenta edificações. Isso se deve ao Hospital Dom Pedro I e II (Imip), edifício inaugurado em 1861, cuja área é superior a 22 mil m². Em seguida, vem o bairro do Recife, com 24.693 m² distribuídos por vinte edificações, superiores aos 22.775 m² administrados pelo NGPD, que inclui imóveis próprios e cedidos pelo governo estadual, por sua vez, cedidos ou alugados às empresas de TIC e EC (LACERDA, FERNANDES, 2015). Porém, diferentemente do Porto Digital, essa irmandade não recebe incentivos para executar a recuperação de seus imóveis. Os incentivos são ofertados unicamente a essas empresas.⁷ O bairro de São José chama atenção pelo baixo percentual de metros quadrados construídos, distribuídos entre 35 edificações. Isso se explica pelo padrão de ocupação caracterizado por lotes estreitos e alongados com edificações do tipo sobrado. A distribuição das propriedades da Misericórdia Recife pode ser vista na imagem a seguir.

⁷ A quantidade expressiva de metros quadrados da SCMR no bairro do Recife se deve, sobretudo, a dois grandes equipamentos: o Shopping Paço Alfândega (cujo edifício data de 1732) e o Edifício Chanteclair (construído no século XIX).

Imagem 1 – Mapa de localização dos imóveis da SCMR no CHR – 2017



Fonte: Setor do Patrimônio da Santa Casa de Misericórdia do Recife. Elaboração: Primavera, 2018.

É perceptível o peso que essa ordem religiosa ainda exerce sobre o patrimônio construído no CHR. Ela detém 77.701 m² de área construída⁸ que precisa manter, conservar e restaurar com recursos próprios, além de despende recursos para realizar suas obras de caridade, como educandários, hospitais e abrigos para idosos. Cabe agora entender qual a lógica de mercado em que se insere essa irmandade.

8 Quantidade equivalente a quase onze campos de futebol.

LÓGICA RENTISTA DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DO RECIFE

A pesquisa sobre o funcionamento do mercado imobiliário no CHR (LACERDA; ANJOS, 2015) permite concluir que ele é formado por submercados, espacialmente diferenciados. *Grosso modo*, cada um deles corresponde a um dos bairros que o compõem. Essa heterogeneidade é fortemente tributária das intervenções urbanas realizadas nas últimas décadas em parte dos respectivos territórios, o que interfere na sua funcionalidade e, por extensão, torna-os atrativos para investimentos imobiliários, trazidos na recuperação de imóveis que abrigam funções que se inserem ora no *circuito superior*⁹ da economia, ora no *circuito superior marginal*¹⁰ (SILVEIRA, 2007). A mencionada pesquisa também concluiu que há predominância das transações de aluguel em relação às de compra e venda. Considerando as transações realizadas entre 2008 e 2014, 91,66% delas foram de aluguel e apenas 8,34% relativas à compra e venda.

9 O *circuito superior*, para Milton Santos (1975), é caracterizado por atividades que se servem de alta tecnologia, organização formal, baixa geração de emprego e altos salários e que oferecem produtos de alta qualidade. É o caso das empresas de TIC e EC, no bairro do Recife.

Participante desse contexto, a SCMR segue a tendência de manter a situação de aluguel dos seus imóveis que, normalmente, não são passíveis de alienação e estão disponíveis nesse mercado. Assim, interessa desvendar, neste tópico, a estratégia utilizada pela Misericórdia na gerência do seu patrimônio inserido no mercado imobiliário rentista do CHR, considerando, inclusive, sua necessidade de captar recursos para a realização de suas obras caritativas.

10 São atividades, normalmente de pequeno porte, que combinam tecnologias e formas de organização tradicionais com tecnologias avançadas disponibilizadas pela popularização dos recursos da informática. Muitas delas estão situadas em centros comerciais tradicionais, em imóveis antigos ou pouco conservados.

Para entender a lógica rentista da irmandade, utilizaremos o ano de 2008 como parâmetro de análise, uma vez que ele se configura como um marco em termos de gestão do patrimônio – foi a partir desse momento que a função de administração dos aluguéis foi delegada a uma imobiliária, a Âncora Imobiliária. Essa passagem acarretou o trabalho de atualização dos preços dos aluguéis até então praticados. O superintendente-geral dessa Santa Casa (entrevista realizada em 13 de outubro de 2017) esclareceu que a decisão de terceirizar a administração decorreu do fato de essa atividade mercadológica “desviar o foco” da irmandade, ou seja, das obras beneficentes. Além disso, a administração não detinha a *expertise* de gerenciar os aluguéis tal como faria uma imobiliária. Neste caso, houve o entendimento de que a imobiliária poderia auferir maior renda mediante uma administração especializada.

Até 2008, ou seja, antes da atuação da Âncora, a lógica mercadológica baseada em ganhos monetários que regia a locação dos imóveis em foco carregava um teor diferenciado por agregar, na conformação do preço de aluguel, relações estabelecidas diretamente entre a irmandade e o inquilino. Normalmente, elas eram pautadas na confiança/lealdade, *convenção*¹¹ que influenciava na definição dos preços de aluguel. Por um lado, havia um sentimento de confiança por parte da SCMR de que os inquilinos honrariam seus compromissos. Por outro, o sentimento por parte dos inquilinos era de lealdade, pois estavam dispostos a honrar os acordos estabelecidos com a irmandade. A relação próxima entre esses dois agentes era capaz, inclusive, de respaldar rela-

11 Abramo (2009) esclarece que essa convenção – confiança e lealdade – coordena o mercado de aluguéis em áreas pobres. Lacerda (2011), por sua vez, aprofunda a análise a respeito desse tipo de coordenação com o apoio da *teoria das convenções*.

ções contratuais verbais. Na narrativa sobre a passagem da administração dos aluguéis para a Âncora Imobiliária, o corretor entrevistado explicita o contexto narrado sobre a relação da Santa Casa com seus imóveis alugados.

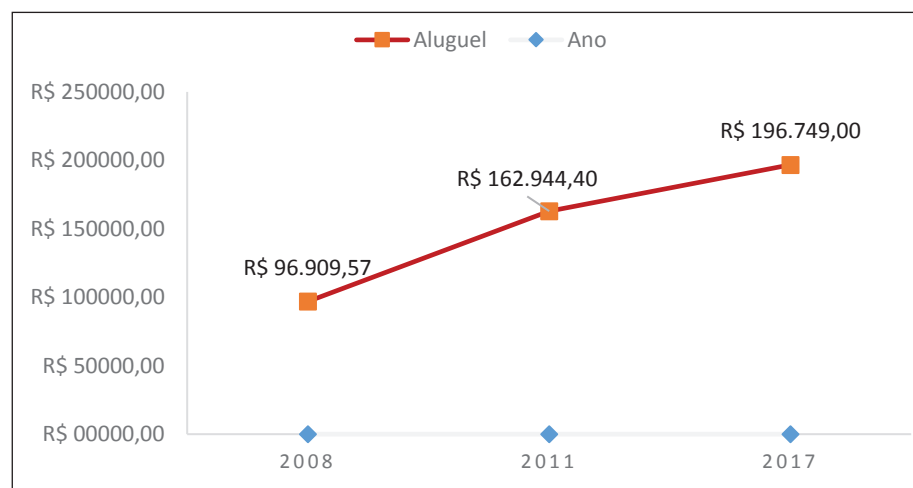
Antes, quando a Âncora não administrava [os imóveis], os preços eram mais baratos. Quando a Âncora passou a administrar, existiam muitas vezes imóveis sem contrato. A empresa passou então a cuidar desses contratos e foi aumentando gradativamente os preços (que eram mais baixos), adequando ao valor de mercado. Algumas pessoas saíram e tem outras que até hoje estamos atualizando o valor; por exemplo, teve cliente que na época pagava R\$ 200,00 [por] um imóvel que vale R\$ 4.000,00. A administração da Âncora, inclusive, alavancou em 70% a renda obtida pela SCMR a partir da locação de seus imóveis. (Entrevista com representante da Âncora Imobiliária, em 25 de outubro de 2017.)

O texto acima reproduzido possibilita a percepção de um processo gradual de atualização de preços, o que sugere a adoção da lógica mercadológica usualmente praticada no mercado imobiliário de aluguel formal, em que as corretoras atuam junto aos inquilinos de forma impessoal, com o objetivo de retirar o máximo possível deles.

O acompanhamento do processo de atualização dos preços e de mudança de atuação em termos de gerenciamento do patrimônio é realizado com o emprego da “ficha descritiva de imóvel e seus aluguéis da Santa Casa de Misericórdia do Recife” (2013), na qual se encontram os valores de aluguel praticados em 2008 e em 2011. Para obtenção dos preços praticados em 2017, foram feitas entrevistas junto aos inquilinos e ao representante da Âncora Imobiliária (agosto de 2017).¹²

12 Nem todos os entrevistados forneceram dados referentes ao valor do aluguel do imóvel. Dos 193 endereços de propriedade da SCMR, foram obtidos valores do aluguel de 104 deles.

Gráfico 1 – Rendimentos provenientes dos aluguéis dos imóveis da SCMR nos bairros Santo Antônio e São José nos anos 2008, 2011 e 2017¹



Fonte: Ficha descritiva de imóvel e seus aluguéis da Santa Casa de Misericórdia do Recife (2013) e pesquisa de campo (agosto e setembro de 2017). Elaboração: Primavera, 2017.

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

Nota-se no Gráfico 1 que os rendimentos auferidos por meio dos aluguéis dos imóveis da Santa Casa de Misericórdia, nos bairros de Santo Antônio e São José,

foram crescentes no período de 2008 a 2011, o primeiro período de atuação da Âncora Imobiliária no ajuste dos valores. Tal crescimento foi superior ao do período compreendido entre 2012 e 2017. Justifica-se esse decréscimo pela crise econômica vivenciada pelo país, o que obrigou a imobiliária – em comum acordo com a Misericórdia – a adequar os preços de aluguel de forma a não deixar imóveis desocupados sem auferir rendas, tão necessárias para a execução das obras caritativas. A atualização dos preços, portanto, não deve ser a única aposta da irmandade para incrementar a renda auferida por meio dos aluguéis, mas pode e deve estar associada à reabilitação desses imóveis, como será mais bem descrito no próximo item deste texto.

Segundo o representante da Âncora, a atualização dos preços dos aluguéis de imóveis com tempo de contrato mais longo foi mais difícil, tanto que, em alguns casos, os preços de mercado ainda não foram adotados, resquício das relações interpessoais entre a Santa Casa e os inquilinos. A possível justificativa para essas alterações e diferenças nos preços está relacionada, sobretudo, com o tempo de início do contrato de aluguel.

Assim, os contratos de aluguel firmados nos anos mais recentes (anos 2000) foram bem-sucedidos em estabelecer preços condizentes com os praticados na rua em que estão localizados, o que também denota uma espacialidade dos preços de mercado. Não sem razão, muitos dos inquilinos entrevistados consideraram que o fato de a propriedade ser da SCMR fez diferença no momento de escolher o imóvel para alugar. Segundo um deles: “Fez [diferença]. Por ser um preço mais em conta, mas agora não é mais por causa da Âncora”. Sobre essa questão, o representante da Âncora assim se pronunciou:

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

De sua parte, a Misericórdia entende que precisa alugar os imóveis, mesmo que os preços estejam abaixo daquele de mercado.

Em um primeiro momento, com a atualização dos preços de aluguel pela Âncora, a renda dos imóveis realmente aumentou, mas, com o desaquecimento do mercado imobiliário nos últimos anos, esses preços caíram... Preferimos estar com o imóvel ocupado, mesmo que isso signifique um abatimento nos preços do aluguel, porque o imóvel desocupado só gera prejuízo; apesar de não pagarmos IPTU... a Prefeitura não nos isenta da Taxa de Limpeza, que é repassada para o inquilino no valor do aluguel. Se o imóvel estiver desocupado, nós é que precisamos arcar com este custo. (Entrevista com o superintendente-geral da SCMR, em 13 de outubro de 2017.)

Afinal, como se pode depreender da Tabela 3, 32,14% dos recursos amealhados pela irmandade provinham, em 2016, do aluguel do seu patrimônio imobiliário para manter as ações caritativas¹³ – sem considerar os serviços hospitalares, que são financiados pelos convênios com o SUS e as Secretarias de Saúde, ou seja, abrigos para idosos, educandários e outras atividades sociais.

13 Segundo o *Relatório de Atividades da SCMR*, referente ao exercício de 2017, a irmandade destinou R\$ 475.731,00 ao Centro Geriátrico Padre Venâncio por ela administrado, o que corresponde a uma despesa mensal de R\$ 39.644,00, advindos das receitas mensais dos aluguéis de seus imóveis. Naquele ano, tais recursos constituíam a terceira maior fonte de renda do abrigo, ficando atrás das contribuições dos residentes (R\$ 574.640,00) e do repasse de outras receitas da própria Santa Casa (R\$ 664.774,00).

Tabela 3 – Origem dos recursos para as obras sociais da SCMR – 2016

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

Fonte: Notas explicativas das demonstrações contábeis dos exercícios findos (31/12/2016 e 31/12/2015). Portal da Transparência da Santa Casa Recife.

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

Portanto, não alugar significa comprometer os rendimentos da Misericórdia com custos de manutenção/recuperação dos imóveis e, por extensão, reduzir aqueles que são direcionados às obras caritativas. Daí a importância de averiguar a relação entre a rentabilidade imobiliária e a conservação dos imóveis.

RENTABILIDADE IMOBILIÁRIA E CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS DA SANTA CASA

Convém salientar que duas estratégias são em geral adotadas por proprietários de imóveis nos centros históricos brasileiros: (i) conservação das edificações, graças a uma manutenção suficiente, o que significa que, além de ganhos fundiários (valorização do terreno), eles se apropriam de ganhos oriundos do capital investido na conservação dos imóveis; (ii) degradação dos imóveis, o que significa a utilização mínima ou nenhuma de capital (LACERDA, 1993). Alguns proprietários optam pela não conservação, o que provoca o seu desmoronamento, a fim de que possam reconstruí-los, evitando as rígidas normativas preservacionistas que deveriam ser adotadas quando se trata de recuperação.

Diante dessas estratégias, destaca-se que 86,03% dos imóveis da SCMR no CHR, correspondente a 111 edificações, estão localizados em ZEPH, mais especificamente nos Setores de Preservação Rigorosa (SPR). Consoante o estabelecido no art. 16 § 1º da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Recife, de 1996, “o SPR é constituído por áreas de importante significado histórico e/ou cultural que requerem sua manutenção, restauração ou compatibilização com o sítio integrante do conjunto” (PRIMAVERA, 2017). Pelo quantitativo de imóveis da Santa Casa no SPR, conclui-se que ela é um agente não desprezível quanto às ações relativas à recuperação de imóveis situados nesses setores (ver imagens 2 e 3), reconhecidos como patrimônio histórico-cultural.

Imagem 2: Conjunto de edifícios ecléticos da SCMR na rua Duque de Caxias, bairro de Santo Antônio.

Imagem 3: Edifício eclético no bairro de Santo Antônio.



Fonte: Luanâncy Primavera, 2017.

Fonte: Luanâncy Primavera, 2017.

Só recentemente a Santa Casa vem adotando a estratégia de conservar seus imóveis com o intuito de aumentar os rendimentos e assim fazer face às suas obras beneficentes. Todavia, a instituição os conserva a fim de garantir as mínimas condições necessárias para alugá-los. Aliás, a manutenção limita-se aos pavimentos térreos das edificações, à exceção de um imóvel situado na rua do Bom Jesus (bairro do Recife).

Acrescente-se que o estado de conservação dos imóveis é um dos critérios para fixação dos preços do aluguel. Sobre essa relação, o representante da Âncora esclarece que “o preço mercadológico também depende do estado de conservação do imóvel”.¹⁴ Outro critério para a fixação dos preços de aluguel de imóveis no CHR, destacado pelo corretor entrevistado, é o “sentimental”:

O valor sentimental conta muito. Chegar num preço mercadológico no CHR é muito mais complexo também por causa do valor sentimental. Tem proprietários que são mais apegados com os imóveis. Isso afeta no valor do imóvel e até para conseguir alugá-lo... Tem casos em que perdi de alugar um imóvel porque o inquilino precisava derrubar paredes e o proprietário não queria. A Santa Casa não tem esse valor sentimental, já que seus imóveis foram doados por outras pessoas e elas que estavam vinculados com as histórias do prédio. Já que a própria SCM não tem esse apego com o imóvel, não há o valor sentimental. (Entrevista com representante da Âncora Imobiliária, em 25 de agosto de 2017.)

Essa afirmação pode indicar que a Santa Casa tem menos rigor no tocante à realização de alterações nos imóveis para que se adequem aos usos pretendidos pelos inquilinos. Tal situação também pode revelar que a descaracterização dos imóveis não é uma preocupação, contanto que eles se revertam em renda. Analisando 131 do total de 148 imóveis da irmandade, identificou-se que 58,01% possuíam suas características estilísticas preservadas e/ou sofreram modificações (aberturas, revestimentos e outras características) passíveis de reversão. Entretanto, 41,49% das edificações estavam descaracterizadas e/ou foram substituídas. No primeiro caso, sofreram muitas alterações: mantiveram-se poucos elementos capazes de remetê-los a uma tendência estilística.

¹⁴ “Um exemplo é o Roda Café. Depois do seu uso alternativo, foi reavaliado de R\$ 12.000 para R\$ 8.500” (Entrevista com representante da Âncora Imobiliária, em 25 de outubro de 2017.). Ou seja, após esse uso ter deteriorado a parte interna do edifício, seu preço de mercado foi reavaliado para baixo.

No segundo caso, os imóveis foram tão modificados que não restaram características que permitissem identificar os respectivos estilos arquitetônicos. Esses dados reforçam que parte significativa dos imóveis da SCMR, no que concerne à preservação de suas características originais e estilísticas, está passando por numerosas transformações.

Em entrevista feita com o representante da Âncora, foi informado que são realizadas vistorias do imóvel somente quando acaba um contrato. Durante o aluguel, a Santa Casa não tem controle do que acontece dentro dos seus imóveis, nem das reformas, nem das divisões para sublocações efetuadas pelos inquilinos, o que em geral compromete a integridade arquitetônica. Não há, por parte da SCMR, acompanhamento, por profissional qualificado, das vistorias executadas pela Âncora Imobiliária, o que pode ser um alerta para possíveis riscos à conservação das características arquitetônicas desses imóveis.

Destacamos que, durante a aplicação dos questionários junto aos inquilinos, muitos afirmaram ter realizado reformas nos imóveis sem que a irmandade fosse notificada. Somente em casos de reparos estruturais em paredes ou cobertas, a Santa Casa foi acionada e enviou funcionários para efetuar os serviços. Porém, os inquilinos frisaram que “era preciso insistir muito” para que isso acontecesse. Quando questionados se fizeram reformas no imóvel e de quem foi a responsabilidade por elas, dentre os inquilinos de 44 imóveis, 79,37% responderam que realizaram reformas; 63,49% deles revelaram que as reformas foram de sua responsabilidade. Mesmo diante de certo impasse entre inquilino e SCMR em relação à conservação do imóvel alugado, em entrevista com o representante da Âncora e com o superintendente-geral da SCMR, foi explicitado que há abatimento no preço do aluguel, caso o inquilino proceda às reformas necessárias para reabilitar o imóvel para uso comercial.¹⁵ Neste caso, *uma mão lava a outra*.

Durante a avaliação do estado de conservação dos imóveis, importa registrar que os critérios adotados para definir o estado de conservação se referiram apenas à fachada, pois não foi possível adentrar todos e fotografá-los – a maioria dos inquilinos não permitiu. Foram considerados imóveis em bom estado de conservação aqueles que possuíam todos os revestimentos da fachada e não apresentavam infiltrações. Nos imóveis em estado precário faltava parte da coberta, havia muita infiltração, além de crescimento de vegetação, descolamento do reboco e outros revestimentos – ou seja, em estado de deterioração visível. Foram determinados como imóveis em estado regular aqueles que não poderiam ser classificados como bons, nem como precários, mas que possuíam infiltrações localizadas.

A tabela abaixo permite efetuar uma análise comparativa do estado de conservação dos imóveis, por bairro. Em termos mais gerais, praticamente um terço das edificações estava em estado regular (49,29%) e precário de conservação (14,29%), perfazendo 63,58 do total dos imóveis pesquisados (140) da Santa Casa, o correspondente a 89 imóveis.

15 Situação verificada nos imóveis da rua Duque de Caxias, 275, 287 e 299.

Tabela 4 – Estado de conservação dos imóveis da SCMR por bairro do CHR – 2017

Bairros	Bom		Regular		Precário		Total	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Recife	6	31,57895	9	47,36842	4	21,05263	19	100
Sto. Antônio	19	44,18605	20	46,51163	4	9,302326	43	100
S. José	10	29,41176	21	61,76471	3	8,823529	34	100
Boa Vista	16	36,36364	19	43,18182	9	20,45455	44	100
CHR	51	36,42857	69	49,28571	20	14,28571	140	100

Fonte: Visitas de campo em agosto de 2017. Elaboração própria.

Chama a atenção o caso do bairro do Recife, em que, apesar da reforma de muitos imóveis da Santa Casa no âmbito do Porto Digital, persistem índices preocupantes de imóveis em estado regular (47,37%) e precário (21,05%), os quais, juntos, perfazem 68,42% do total de imóveis da irmandade ali localizados. No bairro de Santo Antônio, o somatório daqueles que estão nessa situação chega a 55,81%; no de São José, a 70,58% e, no da Boa Vista, a 63,63%. Esses dados assinalam o desafio da Santa Casa para manter seus imóveis em bom estado de conservação, potencializando assim seus rendimentos.

O caso da área comercial do bairro de São José é significativo. Ali se verificou o maior percentual de imóveis em estado regular e precário, entretanto o preço de aluguel alcançou um dos maiores picos da área histórica (R\$ 20,01/m² até R\$ 30,00/m²). Nesse caso, o estado de conservação não se configurou em critério determinante para a fixação do preço de aluguel, mas sim sua localização. Trata-se de uma situação preocupante, pois abre a possibilidade de os proprietários, no caso a Santa Casa de Misericórdia, não se preocuparem tanto com a recuperação e a manutenção desses imóveis, visto que, se o estado de conservação não interferir em demasia no preço do aluguel, a renda obtida continuará sendo a mesma, ainda que o estado de conservação do imóvel não seja considerado o melhor.

Identificamos um imóvel em bom estado de conservação, no bairro do Recife – área onde predominam atividades de TIC, EC e lazer–, cujo preço está acima de R\$ 30,01/m², a maior faixa de preço/m² encontrada no CHR. Neste caso, o estado de conservação influiu na fixação do preço; esse imóvel foi recuperado pela própria irmandade, que o adequou para novos usos. Isso nos leva a inferir que essa prática pode se efetivar quando o retorno em termos pecuniários foi praticamente garantido. Afinal, trata-se de uma área em que os preços imobiliários comportam fortes elementos de monopólio locacional. Além de incrementar a renda obtida por meio do aluguel, a recuperação do imóvel em questão contribuiu para a preservação do patrimônio histórico-cultural do Recife.

É preciso também analisar o aproveitamento de todos os pavimentos das edificações. Consoante a Tabela 5, em 29,17% dos 96 imóveis com mais de um pavimento da Santa Casa, no CHR, são utilizados apenas o térreo, e 31,25% reservam os pavimentos superiores para depósitos, uso que, em seu *modus operandi* local, contribui para a degradação do imóvel. Além destes, 10,40% dos imóveis com mais de um pavimento estão desocupados, a maioria em razão das condições precárias apresentadas. Tem-se uma realidade de alta porcentagem de imóveis não devidamente aproveitados (60,41%), o que corresponde a uma área construída que poderia incrementar a renda imobiliária da Santa Casa.

Tabela 5 – Imóveis da SCMR com mais de um pavimento por bairro do CHR e ocupação –2017

Bairros	Ocupado apenas o térreo		Ocupado térreo + 1 pav. ²		Ocupado térreo + 2 pav. ²		Pav. superior ocupado para depósito		Desocupados ³		Total		
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Recife	2	11,76	470588	8	47,06	1	5,88	2	11,76	4	23,53	17	100,00
Santo Antônio	13	37,14	285714	8	22,86	0	0,00	13	37,14	1	2,86	35	100,00
São José	7	30,43	478261	4	17,39	0	0,00	11	47,83	1	4,35	23	100,00
Boa Vista	6	28,57	142857	6	28,57	1	4,76	4	19,05	4	19,05	21	100,00
CHR	28	29,16	666667	26	27,08	2	2,08	30	31,25	10	10,42	96	100,00

Fonte: Visitas de campo e questionários aplicados, agosto de 2017. Elaboração: Primavera, 2017.

¹ Nesta tabela, foram considerados apenas os imóveis com mais de um pavimento.

² Ocupados com usos complementares aos do térreo (administração da loja, cozinha e/ou banheiros).

³ Imóveis em que todos os pavimentos, inclusive o térreo, estão desocupados.

Pelo exposto, podemos afirmar que a Misericórdia tem um longo caminho a percorrer no que se refere à potencialização dos seus rendimentos por meio da conservação dos seus bens patrimoniais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em 2008, a SCMR decidiu rentabilizar melhor seus imóveis ao contratar uma imobiliária para administrá-los. Com a mudança na gestão, a irmandade percebeu que a renda obtida com aluguéis estava aquém dos preços realizados no mercado. A terceirização da gestão desse patrimônio foi, portanto, a solução encontrada para alcançar maior rentabilidade e, assim, reverter os ganhos pecuniários para as obras beneficentes. Diante da longa trajetória da Santa Casa, essa ação ligada às questões pecuniárias entrou para a lista de estratégias da Ordem com vistas a obter recursos resultantes do aproveitamento de suas propriedades, obtidas desde o ano de sua fundação.

Ao desempenhar o papel de agente do mercado imobiliário rentista – potencializando esses ganhos e ajustando os preços conforme os praticados no mercado –, a Santa Casa age como outro qualquer rentista que procura maximizar sua renda. Desse modo, extraem-se rendimentos máximos dos inquilinos, mesmo que na contramão da conservação do bem patrimonial.

Como observado, o indutor da prática conservacionista do imóvel, no caso do CHR, vem sendo a demanda do mercado. No bairro do Recife, a conservação é elemento essencial para a conformação do preço e a realização da transação de aluguel. No entanto, não significa que estejam sem auferir renda no bairro de São José, onde parte importante dos bens patrimoniais da Santa Casa se encontra em estado regular e precário de conservação.

Para atingir maiores patamares de conservação, a recuperação poderia, inclusive, conduzir a um aproveitamento melhor de toda a área construída daquelas edificações com mais de um andar e, conseqüentemente, potencializar os ganhos imobiliários. Em contrapartida, a Misericórdia exerceria uma função social de extremo valor para a Cidade do Recife: a preservação dos seus bens patrimoniais – legado dos fiéis/doadores

– para a geração atual e as futuras. É o que vem fazendo a Santa Casa de Misericórdia de Lisboa (SCML), consoante o discurso do seu atual provedor.

Quando assumi as funções de provedor da Santa Casa de Misericórdia de Lisboa, defini como eixo prioritário de atuação a aposta na *valorização e rentabilização do patrimônio*. O objetivo era claro: reabilitar para o futuro, diversificando as fontes de rendimento e solidificando os pilares da poderosa “obra social” que esta instituição desenvolve há mais de 500 anos de vida.[...]

Sempre defendi que uma instituição como a Santa Casa de Misericórdia de Lisboa, devido às exigentes responsabilidades que tem a seu cargo, precisa de ter uma *postura proativa, vigorosa e enérgica*. Nesse sentido, julgo que esta instituição não pode limitar-se apenas a cuidar dos que estão à sua guarda ou do patrimônio que os benfeitores legam. [...]

Estamos a cuidar do nosso patrimônio, com o respeito pela história e honrando cada benemerência recebida, mas projetando a ideia de que *requalificar também é uma política de coesão social*. E porque o patrimônio da Santa Casa é também o patrimônio de Lisboa e de todos aqueles que cá vivem, trabalham e nos visitam, temos o dever de promover políticas de reabilitação atentas à realidade socioeconómica que nos rodeia. (Pedro Santana Lopes, provedor da SCML. Grifos nossos.)

Esse posicionamento deveria ser incorporado pela SCMR. O Recife agradeceria.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre: Antac, 2009.
- BERNARDES, D. A. de M. Para reler o Recife e suas origens: In: RESENDE, A. P. *Recife: que história é essa?* Recife: Fundação de Cultura da Cidade do Recife, 1987.
- IMPrensa OFICIAL. *Inventário dos prédios edificados ou reparados pelos holandeses na cidade do Recife até 1654*. Ano: 1940.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Cadastro Nacional de Endereços para fins Estatístico, 2010.
- LACERDA, N. *La production sociale des intérêts fonciers et immobiliers: le cas de Recife (Brésil)*. Tese de Doutorado. Géographie, Aménagement et Urbanisme. Université Sorbonne Nouvelle. Paris, 1993.
- _____. *Mercado de aluguel em áreas pobres à luz da teoria das convenções*. Olinda: Ceci, 2011.
- _____. Mercado imobiliário de bens patrimoniais: um modelo interpretativo a partir do centro histórico do Recife. *Revista Eure*. Vol. 44, maio 2018, pp. 113-132.
- _____.; ANJOS, K. A regulação da dinâmica espacial nos centros históricos brasileiros em tempos de globalização: o caso do Recife (Brasil). In: FERNANDES, A. C.; LACERDA, N.; PONTUAL, V. (Orgs). *Desenvolvimento, planejamento e governança: o debate contemporâneo em 30 anos de Anpur*. Anpur, 2015.
- _____.; FERNANDES, A. C. Parque tecnológico: entre a inovação e a renda imobiliária no contexto da metrópole recifense (Brasil). *Cadernos Metrópole*, vol. 17 (n° 34), 329-354, 2015.
- _____.; TOURINHO, H. L. Z.; LOBO, M. A. A.; WALL, M. Dinâmica do mercado imobiliário nos centros históricos em tempos de globalização: os casos do Recife, Belém e São Luís (Brasil). *Cadernos Metrópole*, 2018.
- LEITE, H. L. S. de Oliveira. *Desfeitos modernizantes: a demolição da Igreja do Senhor Bom*

Luanâncy Lima Primavera é arquiteta e urbanista, mestranda do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano (MDU/UFPE), Departamento de Arquitetura e Urbanismo (DAU/UFPE), Centro de Artes e Comunicação (CAC/UFPE), da Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil.
E-mail: primaveralu@gmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8186-721X>

Norma Lacerda é arquiteta com doutorado em Planejamento Urbano. Professora titular do Departamento de Arquitetura e Urbanismo (DAU/UFPE), Centro de Artes e Comunicação (CAC/UFPE), da Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil.
E-mail: norma_lac@yahoo.com.br
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3596-1736>

Priscila Batista Vasconcelos é geógrafa com doutorado em Geografia. Professora-adjunta do Departamento de Ciências Geográficas (DCG/UFPE), Centro de Filosofia e Ciências Humanas (CFCH/UFPE), da Universidade Federal de Pernambuco, Recife, PE, Brasil.
E-mail: pvasconcelos84@gmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0089-6279>

Artigo recebido em 01 de agosto de 2018 e aprovado para publicação em 22 de maio de 2019.
Artigo licenciado sob Licença Creative Commons (CC-BY).

- Jesus dos Martírios, Recife (1971-1973)*. III Colóquio de História – Brasil: 120 anos de República. Recife. Unicap/2009.
- LIPIETZ, A. *Le Tribut foncier*. Paris: François Mapero, 1974.
- LOPES, P. S. *Queremos deixar obras feitas para o futuro* (discurso). Disponível em: <<http://microsite.scml.pt/obrassantacasa/>>. Acessado em: 12 de outubro de 2017.
- LORETTO, R. P. *Paraíso e martírios: histórias de destruição de artefatos urbanos e arquitetônicos no Recife*. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco, 2008.
- PIKETTY, T. *O capital no século XXI*. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.
- PRIMAVERA, L. L. *Santa Casa da Misericórdia: entre a lógica rentista e a conservação do patrimônio histórico no Centro Histórico do Recife*. Trabalho de Conclusão do Curso de Graduação. Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco, 2017.
- RECIFE. Informações Geográficas do Recife (ESIG), 2014.
- ROCHA, L. A. *Caridade e poder: a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Campinas (1871-1889)*. Campinas. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual de Campinas, 2005.
- SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DO RECIFE. *Ficha descritiva dos imóveis e seus aluguéis*. Recife: Santa Casa de Misericórdia do Recife. Setor de Patrimônio, 2008.
- . *Notas explicativas das demonstrações contábeis dos exercícios findos (31/12/2016 e 31/12/2015)*. Recife: Portal da Transparência da Santa Casa da Misericórdia do Recife.
- . *Relatório da 10ª Junta Administrativa da Santa Casa de Misericórdia do Recife*, 1878. Recife: Acervo da Fundação Joaquim Nabuco – Fundaj).
- SÁ, I. dos G. *Quando o rico se faz pobre: Misericórdias, caridade e poder no Império Português 1500-1800*. Lisboa: Comissão Nacional para as Comemorações dos Descobrimientos Portugueses, 1997.
- SANTOS, M. *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.
- SILVEIRA, M. L. *Metrópolis brasileñas: un análisis de los circuitos de la economía urbana*. *Revista Eure*, nº 100, p. 149-164, dez. 2017.
- TOPALOV, C. *Le Profit, la rente et la ville*. Éléments de théorie. Paris: Economica, 1984.
- UNIVERSIDADE DE CAMPINAS. *Navegando na história da educação brasileira*. *Padroado* (verbete – elaboração: TOLEDO, C. de A. A. de; RUCKSTADTER F. M. M.; RUCKSTADTER, V. C. M.) Disponível em: <http://www.histedbr.fe.unicamp.br/navegando/glossario/verb_c_padroado2.htm>. Acesso em: 7 jul. 2018.