

# A gestão dos bens imóveis da União sob o comando do Exército e a dinâmica espacial em Recife e Olinda\*

Maria do Carmo de Albuquerque Braga

## Resumo

Nos anos 1980, para diminuir os gastos públicos, o patrimônio imobiliário público surgiu como excelente potencial de negócios. Isso induziu à análise da gestão desse patrimônio, considerando que suas características influenciam na configuração espacial das cidades, uma vez que a retenção de uma parte desse patrimônio e a exoneração da outra têm conseqüências na dinâmica espacial urbana. Verificando tal hipótese, utilizaram-se recortes (i) institucional, analisando-se a gestão dos imóveis do Exército, (ii) temporal, considerando-se dois períodos: o primeiro, entre as décadas de 1900 e de 1960, quando da criação e expansão da instituição, e o segundo, a partir da década de 1970, início do processo de degradação de parte desse patrimônio e (iii) espacial, focando-se as cidades do Recife e de Olinda, em virtude dos expressivos processos de inércia e dinâmica espacial instalados.

**Palavras-chave:** patrimônio imobiliário público; gestão; configuração espacial; inércia espacial; dinâmica espacial.

## Abstract

*In the 1980s, aiming to reduce public spending, the Government's real estate emerged as an excellent potential for business. This led to a more accurate analysis of the management practices of such assets based on the premise that their characteristics do influence the spatial configuration of cities, since the retention of one part of this wealth and the release of another bring consequences to the urban spatial dynamics. To verify that hypothesis, three analysis were made: firstly, an institutional one, in which The Armed Forces' real estate management practices were investigated; secondly, a temporal one, encompassing two periods: between 1900s and the 1960s, when the institution was created and increased its assets, and after 1970, when the alienation of part of those assets occurred; finally, a spatial analysis, focusing on the cities of Recife and Olinda.*

**Keywords:** *government's real estate assets; management practices; spatial configuration; urban spatial inertia; urban spatial dynamics.*

## Introdução

Em finais dos anos 80, o Estado brasileiro deu início a grandes mudanças, cujo objetivo era enfrentar a crise econômico-financeira do país, bem como sua inserção competitiva no mercado mundial. A partir de então, começou um processo de desregulamentação, o qual promoveu a abertura nos diversos setores da economia e, no interior do Estado, processou-se uma série de redefinições, dentre elas a reforma patrimonial, evidenciando o patrimônio imobiliário como alternativa de desoneração de gastos públicos e como um excelente potencial de negócios.

Esse fato induziu à análise das características do processo de gestão do patrimônio imobiliário estatal, partindo da seguinte hipótese: o processo de gestão desse patrimônio, bem público por excelência, tem implicações no processo de configuração espacial das cidades, uma vez que a retenção de uma parte desse bem e a exoneração da outra têm conseqüências na dinâmica espacial urbana.

Para comprovar essa hipótese, lançou-se mão de recortes institucional, temporal e espacial. Institucional, analisando-se o patrimônio da União, sob a responsabilidade das instituições militares, mais particularmente aqueles sob a responsabilidade do Exército. Temporalmente, considerando-se dois períodos: o que se iniciou a partir da década de 1900 e vai até a década de 1960, quando essas instituições expandiram o seu patrimônio imobiliário, e o segundo, a partir da década de 1970, quando começou um processo de alienação de parte desse patrimônio. Especialmente, focando-se as cidades do Recife e de Olin-

da, integrantes da Região Metropolitana do Recife (RMR).

Lançando mão desses recortes, o trabalho foi estruturado em quatro partes. Na primeira, abordam-se os conceitos de patrimônio imobiliário estatal e de gestão. Na segunda, apresenta-se a maneira pela qual o patrimônio imobiliário das referidas unidades gestoras, e particularmente aquele sob a responsabilidade do Exército, foi se acumulando no Recife e em Olinda. Na terceira, analisa-se a forma como o Exército foi retendo parte desse patrimônio, tornando-se um dos importantes agentes do mercado imobiliário da RMR. Na quarta, mostra-se a dimensão desse patrimônio, chamando a atenção para o fato de que a retenção de parte dele outorga-lhe o título de expressivo proprietário fundiário urbano. Associados, esses procedimentos permitiram verificar as implicações da gestão do mencionado patrimônio na dinâmica espacial da metrópole recifense. Convém salientar que, no Brasil, os trabalhos até então desenvolvidos sobre mercado imobiliário urbano destacam a participação do Estado enquanto provedor de infra-estruturas, regulador do uso e da ocupação do solo, e ainda financiador da produção imobiliária. No entanto, pouca ou quase nenhuma ênfase tem sido dada ao seu papel privilegiado enquanto proprietário fundiário.

## O patrimônio imobiliário público e sua gestão

O patrimônio imobiliário público faz parte de um conceito maior, o de bem público. O novo Código Civil Brasileiro, no seu Art. 98, estabelece como sendo

[...] públicos os bens do domínio nacional, pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.

Convém ressaltar que, até então, as definições constantes na legislação brasileira não forneciam uma clara idéia de seu significado, uma vez que se reportavam exclusivamente à natureza jurídica das pessoas às quais tais bens pertencem. No entanto, com a promulgação do Novo Código Civil, observa-se uma sutil mudança no conceito.

As dúvidas pairavam em relação aos bens pertencentes às sociedades de economia mista e às empresas públicas. Porém, ao declarar que só são bens públicos os que pertencem às pessoas de personalidade jurídica de direito público interno, o Novo Código Civil excluiu a ambas. Nenhuma delas faz parte da administração direta do Estado, mas da indireta, cuja personalidade jurídica é também pública, porém de direito privado, sujeita, portanto, às diferentes regras do direito público, em que o bem passa a não mais gozar dos privilégios inerentes aos bens públicos, como inalienabilidade, imprescritibilidade e impenhorabilidade.

Contudo, enfatiza-se a confusão originada entre dois outros conceitos: o de propriedade, entendido como ter, e o de patrimônio, como ser. Ambos se relacionam com o conceito de bem público, gerando problemas tanto em sua definição como em sua gestão, o que significa que, sendo o patrimônio imobiliário estatal propriedade de todos, é também portador de valores em suas múltiplas dimensões: econômica, política, social, cultural.

Sendo o Estado o ator social responsável pela sua salvaguarda, parte importante desse patrimônio é imprescindível para o funcionamento da máquina administrativa. Afinal, é no interior de edificações públicas que o Estado presta diversos serviços à comunidade. Mas, como se verá adiante, uma parte vem sendo alienada. O pressuposto, por se tratar de um bem público por excelência, é que sua alienação responda aos interesses da maioria da sociedade.

É verdade que o Estado realiza a gestão de seus bens por meio de legislação específica. Mas os dispositivos legais, tais como são formulados, são suficientes para que a alienação desse bem público ocorra de acordo com o interesse da maioria? Convém esclarecer que o bem público se destina ao uso comum do povo ou ao uso especial, existindo ainda os bens dominiais, que não têm destinação, e que por isso são ditos disponíveis. Para sua gestão, o Estado dispõe de três formas distintas: utilização, alienação e aquisição.

A utilização evidencia-se pela necessidade que tem a administração de manter ou dar usos aos seus bens, destinando-os aos diversos órgãos que compõem o poder, a outras esferas de poder ou, ainda, à iniciativa privada, com vista ao bem-estar social. A alienação e a aquisição estão vinculadas à própria dinâmica do patrimônio público que sofre, constantemente, acréscimos ou decréscimos em seu ativo imobiliário. Em todos esses casos, a administração deve seguir procedimentos legais preestabelecidos. A alienação decorre da necessidade de a administração se desfazer de alguns de seus bens, o que se pode dar por meio de venda, permuta, doação, dação em pagamento,

investidura, legitimação de posse ou concessão de domínio. A aquisição se dá pela necessidade óbvia de expansão das atividades do próprio Estado que não pode prescindir de adquirir bens imobiliários para a instalação de suas atividades. As formas utilizadas são, basicamente, as mesmas da alienação, ou seja, deve ser realizada mediante permuta, doação, dação em pagamento ou a forma drástica da desapropriação ou adjudicação em execução de sentença ou, ainda, a compra.

O Direito de Propriedade e todas as suas derivações legais contidas na Constituição e no Código Civil são referências para a realização de transações patrimoniais que, normalmente, ocorrem entre esferas de poder ou entre essas e a iniciativa privada. Em um processo de alienação de patrimônio estatal, é importante observar a natureza da vinculação do bem, se à administração direta ou à indireta. Para cada caso, há uma forma diferente de atuação, porém, quando vinculado à administração direta, o processo é bem mais burocrático em virtude, não só das amarras instituídas pelo governo, mas também pelas exigências jurídicas.

Vale salientar que, embora exista uma legislação específica para a gestão do bem público de forma geral, ela não ocorre de maneira homogênea nos diferentes níveis de poder, especialmente no que concerne à intervenção na propriedade e à atuação nos domínios econômicos. Assim, cabe à União a principal tarefa de legislar a esse respeito, ficando-lhe a responsabilidade de tomar medidas de policiamento administrativo – condicionamento do uso da propriedade ao bem-estar social e de ordenamento das atividades econômicas – nos estados e municípios, nos limites das normas instituídas. Em cada nível

de poder há um órgão responsável pela gestão do bem público, porém, cada um deles vincula-se a uma área diferente de atuação.

A gestão do patrimônio da União é de responsabilidade da SPU (Secretaria do Patrimônio da União), órgão hoje vinculado ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e se realiza de forma descentralizada, por meio de suas 22 GRPUs (Gerências Regionais do Patrimônio da União), distribuídas nos estados da federação. Cabe salientar que, a partir dos anos 70, como se verá mais adiante, leis específicas passam a conferir privilégios às instituições militares no que se refere à gestão dos seus bens imóveis, muito embora os trâmites legais permaneçam sob a responsabilidade das GRPUs.

Qualquer que seja o nível da legislação, o patrimônio público só pode ser alienado mediante autorização do poder legislativo (Câmara dos Deputados, Assembléia Legislativa ou Câmara dos Vereadores). Isso levaria a pressupor que a sua alienação ocorre a partir do interesse da maioria. Mas, como se verá adiante, não é o que acontece.

## O processo de acumulação do patrimônio: início do século XX até os anos 1960

Pode-se afirmar que o processo de ocupação de grande parte das cidades brasileiras foi marcado pela instituição militar portuguesa e, posteriormente, pela criação, consolidação e expansão das instituições militares brasileiras: da Marinha (finais do século XIX), do Exército (início do século XX) e da

Aeronáutica (final da primeira metade do século XX) (Braga, 2006).

No caso do Recife e de Olinda, sobretudo no período compreendido entre o início do século passado e o final da década de 1960, essas instituições foram paulatinamente ampliando as suas infra-estruturas físicas, significando, dentre outras, a aquisição de bens imóveis. Esse processo, segundo a hipótese anunciada, teve impactos na estruturação espacial do Recife e Olinda. Para se ter uma idéia desse impacto no período mencionado, partiu-se da observação acerca da localização dos imóveis na RMR, sob a gestão do Ministério da Defesa, especialmente aqueles sob a responsabilidade do Exército.

## O Exército brasileiro

A consolidação do Exército brasileiro, segundo McCann (1982, p. 20), ocorreu após a Proclamação da República. A classe média, não satisfeita com a dominação do país pelos proprietários de terras – os coronéis –, buscava apoio nas forças armadas, especialmente no Exército, que, de acordo com o mesmo autor, deveria conquistar o respeito internacional e atrair a nata dos brasileiros. Era, portanto, necessário transformá-lo, instituindo-se como marco de mudança o serviço militar obrigatório. Para tanto, era imprescindível implantar bases militares no país, o que significou desapropriar e adquirir áreas, inclusive destinadas às residências para os seus funcionários. Assim, a Instituição passou a ter um considerável patrimônio imobiliário que, como se verá a seguir, se distribui homogeneamente no espaço urbano, muito embora o seu uso seja

especialmente hierarquizado. As residências organizavam-se a partir do que o Exército denomina círculo dos pares, ou seja, cada um se localiza espacialmente na cidade, segundo o seu nível hierárquico.

No caso do Recife e de Olinda, por conta da sua situação geográfica, foram implantados o Comando Militar do Nordeste e o da 7ª Região Militar. Para a construção do Comando – e do Hospital Geral do Exército – foram desapropriadas inúmeras casas no bairro da Boa Vista, um dos bairros que conformam a área central do Recife, em finais da década de 1960. Acrescente-se, ainda, a aquisição de duas grandes glebas no Curado, bairro periférico do Recife, com a finalidade de treinamento do seu contingente funcional. A primeira, com 195,95 ha, e a segunda, com 74,07 ha. Convém salientar que as estratégias locacionais do Exército eram submetidas à DPN (Diretoria de Patrimônio Nacional), substituída, em 1944, pelo SPU (Serviço de Patrimônio da União), sendo o instrumento de gestão mais utilizado a desapropriação.

Quanto à localização das residências, seguiu o círculo mencionado. Para os soldados e os sargentos, as vilas situavam-se nos bairros da Iputinga, Barro, Torre e Santo Amaro (Recife), e Ouro Preto (Olinda), bairros que abrigavam e continuam a abrigar extensas áreas ocupadas por segmentos da classe média baixa. Para os oficiais intermediários, foram destinadas residências nos bairros de Boa Viagem e Tamarineira. Para os oficiais superiores, o Exército destinou moradias no Parnamirim e nas Graças, bairros tradicionalmente ocupados por uma classe média alta. Em Parnamirim, ainda existem duas unidades residenciais unifamiliares que servem de moradia, respectivamente,

para os representantes do Comando Militar do Nordeste, e para o Comando da 7ª Região Militar.

Em Olinda, observou-se o mesmo procedimento. Para os sargentos e os soldados, ficaram destinadas vilas em bairros próximos aos quartéis, como Ouro Preto, bairro preferencialmente ocupado por população de baixa renda. Para os oficiais intermediários e oficiais superiores, foi construída uma vila no bairro de Casa Caiada, à beira-mar, mais precisamente.

## O processo de alienação e retenção do patrimônio: de 1970 em diante

A partir dos anos 70, as três instituições militares seguirão novos rumos no que se refere aos seus bens imóveis. Para isso, muito contribuíram fatores internos às instituições militares, com repercussões nos seus respectivos processos de gestão, aliados a fatores externos, a exemplo da emergência e consolidação de um mercado imobiliário na RMR.

Em 1964, o governo brasileiro havia sido tomado pelos militares, e sua meta era impulsionar a economia brasileira. Dentre as ações realizadas, destaca-se a criação do BNH (Banco Nacional da Habitação), que contava com dois grandes suportes financeiros: o FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) e a SBPE (Sociedade Brasileira de Poupança e Empréstimos). Esta última foi o Programa que, segundo os estudos de

Lacerda (1993), incentivou a produção e a comercialização de habitação para a classe média na RMR, criando condições para a emergência e consolidação da atividade de promoção imobiliária privada.

No início dos anos 80, o governo brasileiro entrou em recessão, diminuindo drasticamente os recursos financeiros para os mais diversos setores, inclusive o habitacional. Mas, sendo militar, o governo não poderia permitir que a crise assolasse também as suas estruturas de poder, particularmente aquelas que tinham o dever de guardar a Nação, como os Ministérios da Marinha, do Exército e da Aeronáutica. São essas instituições que passam a usufruir o privilégio de lançar mão dos seus bens, independentemente de autorização do órgão responsável pela gestão dos bens imóveis da União, ou seja, da SPU, com o objetivo de captar recursos financeiros para a manutenção de suas estruturas físicas de apoio à administração ou, ainda, para a sua expansão, destacando-se a construção de habitação para o seu pessoal. Trata-se de um estoque de imóveis, em sua maioria estrategicamente localizado nas cidades de Recife e Olinda. Esse estoque foi, ao longo dos anos, incorporando valores. Nesse caso, as referidas instituições militares realizaram uma real especulação imobiliária. Cada uma delas passou, a partir de então, a desempenhar um papel ainda mais importante na configuração espacial dessas cidades, uma vez que a sua participação na dinâmica do mercado imobiliário tornou-se evidente, ao atuar tanto na oferta de bens imóveis quanto na demanda por eles. No caso desse trabalho, salienta-se a retenção dos bens sob o comando da Marinha.

## O Exército brasileiro

Com a Lei nº 5.651, de 1970, o Exército obteve o privilégio de gerir os bens imóveis sob seu comando, com vistas a obter recursos financeiros de que o governo já não mais dispunha para atender às suas necessidades, tanto de manutenção quanto de expansão de suas estruturas físicas de apoio. Para a gestão desses bens, foi elaborado um estudo de compatibilização das localizações das suas estruturas físicas e suas atividades, cuja conclusão foi a necessidade de deslocamento de certas atividades da instituição para bairros mais periféricos, particularmente para as duas grandes glebas situadas no Curado. A primeira passou a sediar o Comando Militar do Nordeste. A segunda, a abrigar várias atividades antes localizadas em diferentes bairros do Recife. Como foi visto anteriormente, havia uma concentração de estruturas físicas na área central do Recife. O bairro do Curado foi escolhido não apenas por conta da existência das duas glebas, mas também em decorrência de sua fácil acessibilidade (próximo de rodovias federais e avenidas de penetração na área central do Recife).

Quanto às áreas residenciais dos oficiais, não se pode afirmar a mesma coisa, pois nem todas foram ou serão transferidas. As transferências para as proximidades de edificações administrativas ficaram reservadas para os suboficiais. Os oficiais superiores permaneceram em bairros predominantemente de classe média e alta ou se deslocaram para a Av. Boa Viagem, a exemplo da última negociação com a Aeronáutica, que resultou na construção de dois edifícios residenciais para oficiais superiores e generais nessa Avenida.

Convém ressaltar que, historicamente, as instalações físicas da Instituição têm funcionado como elementos de atração, ao gerarem condições para a implantação e a expansão de atividades comerciais e de serviço nas suas imediações e, como conseqüência, uma valorização imobiliária.

A partir dessa valorização, a instituição passa a sofrer pressões para a aquisição ou permuta. Exemplo dessa situação é o entorno da propriedade do Exército localizada no bairro de São José (um dos bairros centrais do Recife), atualmente arrendada à empresa rodoviária Real Alagoas. Nessa localidade, o mercado de imóveis começou, recentemente, a marcar presença com a construção de dois edifícios residenciais de luxo, o que revela a provável destinação desse bem público, caso seja alienado.

## A dimensão do patrimônio imobiliário sob o comando das instituições militares

Antes da análise dos dados, algumas explicações se tornam importantes. Os dados dizem respeito apenas aos bens ditos próprios nacionais, cadastrados na GRPU-PE, em 2002, ficando fora da análise as duas outras categorias de bens públicos: as de uso comum do povo e as relativas aos dominiais. Além disso, descartaram-se as propriedades da União relacionadas aos demais órgãos federais.

Para viabilizar a análise da dimensão dos bens de propriedade da União, sob a responsabilidade da unidade gestora militar Exército, foi definida uma divisão territorial

cujo critério foi o da concentração espacial dos bens. Assim, tomou-se como amostragem um recorte espacial que se convencionou chamar Núcleo Metropolitano, conforme a Figura 1.

Cabe registrar que, nesse Núcleo, foram identificados bairros como Recife, Boa Vista, Santo Antônio e São José, que constituíram o berço da cidade e correspondem à área central do Recife. Suas ocupações iniciais eram do tipo comércio, serviços e órgãos públicos, que ali se instalaram e se consolidaram por muitos anos. A esses usos, somaram-se residências da classe média que, a partir dos anos 70, foram se deslocando para outras localidades em virtude da dinâmica da produção imobiliária. Essa área, ainda se constitui em reduto de propriedades sob o controle do Exército, além daquelas situadas no bairro do Curado.

Esclarecidos esses aspectos, passa-se à análise dos dados. Segundo a Tabela 1, a área total dos terrenos pertencentes às instituições militares no Recife/Olinda é de 1.492,98 ha, o que equivale a 5,73% da soma das superfícies dos territórios desses municípios. Considerando-se que a área territorial do Recife e de Olinda inclui morros, áreas alagadas e alagáveis, e a propriedade sob o controle dessas instituições se compõe, em quase toda a sua totalidade, de área firme, tal participação é bem representativa. Mais representativa, ainda, quando se considera que os números dessa Tabela, além de não considerarem os demais órgãos federais, dizem respeito a uma das três categorias de bem público: a de uso especial.

Nessa mesma Tabela, nota-se que, dentre as unidades gestoras militares, o Exército é o maior responsável ao gerir 656,34 ha de superfície de terrenos, o que

representa 43,96 % do total sob a responsabilidade do conjunto dessas unidades.

Da Tabela 2 depreende-se que, no NMR, com uma superfície de 3.260,57 ha, a propriedade da União, sob o comando das instituições militares, representa 13,70% dessa área (446,67 ha). O Exército apresenta-se como o terceiro colocado, visto deter a responsabilidade de gestão sobre 32,96 ha, representando 1,01% do na NMR.

De acordo com a mesma Tabela, tem-se uma idéia, também, da dimensão da propriedade da União referente às instituições militares na área Fora do NMR. Com 1.046,30 ha, essas instituições são gestoras de 4,59% da área total (22.818,04 ha). O Exército ocupa a primeira posição, com 623,38 ha, o que significa 2,73% do total dos 4,59% referentes às três instituições. Essa instituição foi, ao longo do tempo, se transformando em um grande gestor de imóveis da União nos bairros periféricos do Recife e de Olinda, provocando no entorno de suas instalações físicas uma dinâmica espacial, em virtude da sua inerente força de atração em relação às demais atividades urbanas.

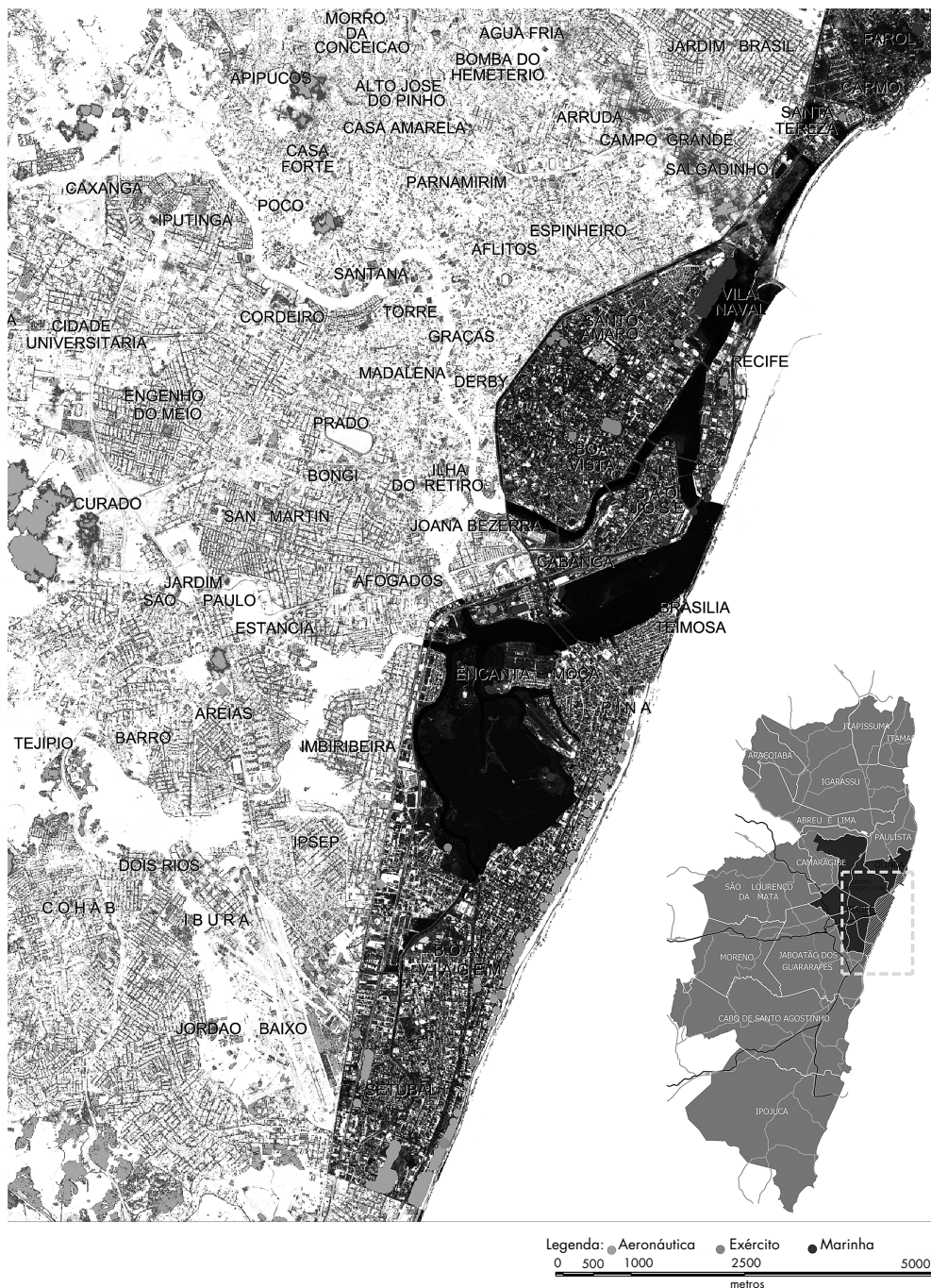
Levando em conta que (i) a área territorial do Recife e de Olinda é de 26.078,61 ha, (ii) a do NMR é de 3.260,57 ha e a (iii) fora do NMR é de 22.818,04 ha, pode-se dizer que:

- O Exército domina na área fora do NMR por conta dos movimentos de transferência de parte das suas atividades, anteriormente situadas em áreas mais centrais no Recife e em Olinda.

A análise até então apresentada demanda um aprofundamento, induzindo a identificar a localização dos imóveis sob o comando das unidades gestoras militares por bairro, particularmente do Exército.



Figura 1 – Núcleo do Centro Metropolitano do Recife – Imóveis próprios nacionais



Fonte: Imagem de satélite URB-Recife - 2003, dados dos bens da União extraídos dos arquivos GRPU/PE - 2002

Tabela 1 – Recife e Olinda  
Superfície de terrenos e área construída das instituições militares

Instituições militares	Área do terreno		Área construída	
	ha	%	m <sup>2</sup>	%
	1.492,98	100,00	2.012.939,52	100,00
Exército	656,34	43,96	1.613.892,80	80,18
Marinha	338,08	22,64	70.517,52	3,50
Aeronáutica	498,56	33,39	328.529,20	16,32

Fonte: Arquivo GRPU-PE, 2002.

Tabela 2 – Recife e Olinda  
Superfície de terrenos das instituições militares

Localização	Superfície	
	V. Abs.	%
Núcleo Metropolitano do Recife	3.260,57	100,00
Instituições militares	446,67	13,70
Exército	32,96	1,01
Marinha	337,93	10,36
Aeronáutica	75,78	2,32
Fora do Núcleo	22.818,04	100,00
Instituições militares	1.046,30	4,59
Exército	623,38	2,73
Marinha	0,14	0,00
Aeronáutica	422,78	1,85

Fonte: Arquivo GRPU-PE, 2002.

Observando-se a Tabela 3, notou-se que, em Boa Viagem, a superioridade da Marinha é notória, com 246,83 ha dos 342,10 ha ocupados pelo conjunto dessas instituições. Em termos percentuais, ela detém o controle de 16,94 % dos 23,48 % do total desse conjunto. Nesse mesmo bairro, a Aeronáutica, na segunda posição, dispõe de 75,72 ha, o que significa 5,20% do referido conjunto. A presença do Exército é marcada por 19,55 ha, significando 1,34%.

Nos bairros de São José, Santo Antônio e Boa Vista, a participação na propriedade da União gerida pelas instituições militares

é praticamente insignificante, mas, ainda assim, destaca-se praticamente uma divisão eqüitativa entre o Exército e a Marinha. Continuando a análise da mesma Tabela, pode-se dizer que, no bairro da Boa Vista, o predomínio do Exército é incontestável.

Observando a Tabela 4, referente a Olinda, verificou-se que em dois bairros não há propriedades da União, em três deles há exclusividade na ocupação do solo por uma unidade gestora e, em apenas um, há uma divisão da área ocupada entre duas unidades gestoras. No bairro do Bonsucesso, a exclusividade é do Exército, com 0,27 ha de área.

Tabela 3 – Núcleo Metropolitano – Recife  
 Ocupação do solo no Recife segundo as unidades gestoras militares (em ha)

Localização propriedade	Bairros											
	Boa Viagem		São José		Santo Antônio		Recife		Boa Vista		Santo Amaro	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Prop. Militar	1.457,00	100,00	333,00	100,00	83,00	100,00	276,00	100,00	173,00	100,00	394,00	100,00
Exército	342,10	23,48	0,74	0,22	0,00	0,00	5,47	1,98	7,82	4,52	25,71	6,53
Marinha	19,55	1,34	0,44	0,13	0,00	0,00	1,33	0,48	7,82	4,52	1,75	0,44
Aeronáutica	246,83	16,94	0,30	0,09	0,00	0,00	4,14	1,50	0,00	0,00	23,96	6,08
	75,72	5,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Fonte: Arquivo GRPU-PE, 2002.

Tabela 4 – Núcleo Metropolitano – Olinda  
 Ocupação do solo em Olinda segundo as unidades gestoras militares (em ha)

Localização propriedade	Bairros											
	Salgadinho		Carmo		Amparo		Bonsucesso		Santa Tereza		Varadouro	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Prop. Militar	230,59	100,00	55,73	100,00	17,83	100,00	100,70	100,07	62,42	100,00	77,33	100,00
Exército	62,35	27,04	0,34	0,61	0,00	0,58	0,27	0,27	0,27	0,00	0,00	0,00
Marinha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,27	0,27	0,00	0,00	0,00
Aeronáutica	62,35	27,04	0,34	0,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Fonte: Arquivo GRPU-PE, 2002.

## Considerações Finais

A participação da União, por meio dos bens sob a responsabilidade do Exército, no processo de dinâmica espacial do Recife e Olinda é evidente. Como um dos agentes do mercado imobiliário, vivencia a ambigüidade entre responsabilizar-se pelo bem-estar da coletividade, devendo, em princípio, priorizar os interesses da maioria, e sua função de proprietário imobiliário, cuja lógica é a maximização de ganhos fundiários. Em outras palavras, como demandante, atua no mercado como um ente público, fazendo uso dos instrumentos legais que a lei lhe assegura, e como ofertante, atuando como ente privado que cuida dos seus interesses particulares. Enquanto ente privado, prevalecem nas

suas decisões os critérios de oportunidade e conveniência. Enquanto ente público, as decisões da coletividade são consideradas. No entanto, não se trata da sociedade como um todo, e sim de parte dela: os seus funcionários, a corporação. Nesse caso, o que importa à União é o valor de uso dos seus bens públicos.

Acrescente-se, ainda, que a imunidade assegurada pela lei ao próprio Estado é um outro ponto que deve ser observado. Em razão disso, deveria realizar a gestão de seus bens segundo um caráter discricionário de decisão. Esses bens, que são considerados bens públicos, devem destinar-se ao uso em benefício de uma coletividade e não apenas a uma parte dela. Estando a grande maioria dos processos de alienação inseridos no mercado imobiliário, elege como beneficiários

dois dos principais integrantes desse mercado: os promotores imobiliários (oferta) que realizam os seus lucros e segmentos da classe média e alta que realizam as suas aspirações sociais em termos de moradia.

Quando se analisam as condições da unidade gestora militar Exército, verifica-se situação específica, inerente às suas funções, mas que também está associada aos interesses particulares da instituição. É importante salientar que, no Brasil, a institucionalização não é garantia de implementação de determinados direitos, especialmente quando se coloca em pauta a questão do patrimônio imobiliário. Nesse sentido, o Estatuto da Cidade, que tem como princípios fundamentais a função social da cidade e da propriedade,

e a participação da sociedade na gestão urbana, definindo inclusive instrumentos para a realização desses princípios, ainda não é uma realidade, particularmente no que se refere aos processos de gestão dos bens imóveis públicos.

Enfim, diante do quadro teórico tratado, aliado ao trabalho empírico, pode-se afirmar que a gestão dos bens que conformam o patrimônio imobiliário da União – particularmente daquele sob o controle da instituição militar Exército – certamente tem tido repercussões significativas na dinâmica espacial de Recife/Olinda, necessitando de uma renovação nos aspectos legais que defina e caracterize o bem público de forma sincronizada com as atuais formas de gestão.

### **Maria do Carmo de Albuquerque Braga**

Arquiteta e doutora em desenvolvimento urbano, professora da Faculdade de Ciências Humanas Esuda (Pernambuco, Brasil).  
mariabraga77@gmail.com

## Nota

- (\*) Este texto surgiu das reflexões realizadas pela autora no âmbito do processo da tese de doutorado do curso de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco.

## Referências

- BRAGA, M. do C. de A. (2000). *A gestão do patrimônio do Estado em áreas de interesse turístico: os casos de Porto de Galinhas e Itamaracá*. Dissertação de mestrado em Geografia. Recife, UFPE.
- \_\_\_\_\_ (2006). *A gestão do patrimônio imobiliário da União e a dinâmica espacial da Região Metropolitana do Recife*. Tese de doutorado apresentada ao MDU. Recife, UFPE.
- CASÉ, G. (2005). "Formação urbanística do bairro de Santo Amaro: forma urbana e imagem". In: PONTUAL, V. e CARNEIRO, A. R. S. (orgs.). *História e paisagem. Ensaios urbanísticos do Recife e de São Luís*. Recife, Bargaço.
- CRETELLA JR., J. (2000). *Direito administrativo brasileiro*. 2 ed. Rio de Janeiro, Ed. Forense.
- LACERDA, N. (1993). *La production sociale des intérêts fonciers et immobiliers: le cas de Recife/ Brésil*. Tese de doutorado em Géographie, Aménagement et Urbanisme. Paris, Université Sorbonne Nouvelle.
- McCANN, F. (1982). *A nação armada. Ensaio sobre a história do Exército Brasileiro*. Recife, Editora Guararapes.
- MEIRELLES, H. L. (2000). *Direito administrativo brasileiro*. 25 ed. São Paulo, Moderna.
- VENOSA, S. de S. (org.). (2002). *Novo Código Civil: texto comparado: Código Civil de 2002, Código Civil 1916*. 2 ed. São Paulo, Atlas.

Recebido em ago/2007  
Aprovado em out/2007