

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

A GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO SOB A RESPONSABILIDADE DAS INSTITUIÇÕES
MILITARES BRASILEIRAS

Maria do Carmo de Albuquerque Braga (UFPE)

Norma Lacerda (UFPE)

A gestão do patrimônio imobiliário sob a responsabilidade das instituições militares brasileiras e suas implicações na dinâmica espacial da Região Metropolitana do Recife*

Resumo: Em finais dos anos 1980, mediante uma série de redefinições promovidas pelo Estado brasileiro, dentre elas a reforma patrimonial, o patrimônio imobiliário das diferentes esferas de governo, bem público por excelência, surgiu como opção de desoneração de gastos públicos, além de um excelente potencial de negócios. Isso induziu à análise das características de seu processo de gestão, tendo como hipótese que o referido processo influencia na 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 a verificação dessa hipótese, lançou-se mão de recortes institucional, temporal e espacial. Institucional, analisando-se a gestão dos imóveis da União, em particular das instituições militares –Exército, Marinha e Aeronáutica. Temporal, considerando-se dois períodos: o primeiro, entre as décadas de 1900 até a de 1960, quando essas instituições ampliaram o seu patrimônio imobiliário, e o segundo, a partir da década de 1970, quando se iniciou o processo de alienação de parte desse patrimônio. Espacial, focando-se as cidades do Recife e Olinda, integrantes da Região Metropolitana do Recife.

Introdução

Em finais dos anos 1980, o Estado brasileiro deu início a grandes mudanças cujo objetivo era o de 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, mais particularmente sob a responsabilidade das unidades gestoras militares –Exército, Marinha e Aeronáutica. 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

patrimônio. Especialmente, focando-se as cidades do Recife e Olinda, 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 foi se acumulando no Recife e em Olinda. Na terceira, analisa-se como essas instituições foram alienando 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 que, mesmo com as alienações realizadas, continuam sendo expressivos proprietários fundiários urbanos. Associados, esses procedimentos permitiram verificar as implicações da gestão do mencionado patrimônio na dinâmica espacial da metrópole recifense.

1. 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 1970, 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.

2. O processo de acumulação do patrimônio: início do Século XX até os anos 1960

Pode-se afirmar que o processo de ocupação do espaço de grande parte das cidades brasileiras foi marcado pela instituição militar portuguesa e, posteriormente, pela expansão da Marinha (finais do Século XIX), do Exército (início do Século XX) e da Aeronáutica (final da primeira metade do Século XX).

No caso do Recife e 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 dos Ministérios do Exército, Aeronáutica e Marinha.

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 rurais –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 homens brasileiros. Era, portanto, necessário transformá-la, 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 distribuiu homoganeamente no espaço urbano, muito embora o seu uso seja espacialmente hierarquizado. As residências organizavam-se a partir do que o Exército denomina de círculo dos pares, ou seja, cada um se localiza espacialmente na cidade, segundo o seu nível hierárquico.

No caso do Recife e 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 conforma a área central do Recife, em finais da década de 1960. Acrescenta-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.

Aeronáutica brasileira

Nos finais da década de 1930, uma missão dos governos norte-americano e brasileiro selecionou pontos estratégicos para a implantação de bases aéreas nas cidades do Recife, Natal e Belém. A partir de então, seguiram-se os investimentos em grandes glebas de terra por parte não apenas do Governo Brasileiro, mas também de oficiais e médicos estrangeiros. Esses investimentos refletiram-se imediatamente na organização espacial dessas cidades.

No caso do Recife, a história da expansão do bairro de Boa Viagem se confunde, a partir da década de 1940, com a história da Aeronáutica. Foram abandonados os campos de pouso da bacia do Pina e do Jiquiá, e substituídos pelo Campo do Ibura. A esse respeito, Costa, H. (1999, p.25) comenta que as desapropriações para a implantação desse Campo ocorreram no ano de 1927, porém a área ficou sem qualquer utilização até a deflagração da Segunda Guerra Mundial, quando o governo brasileiro firmou acordo com o governo norte-americano.

Desde a criação da Aeronáutica, em 1941, as suas estratégias locacionais eram também submetidas aos serviços da DPN, sendo o instrumento de gestão mais utilizado o mesmo do Exército. Com a ajuda financeira do governo americano, o governo brasileiro usou esse instrumento para ocupar grandes glebas de terras que naquela época se encontravam nas mãos de famílias abastadas. Iniciava-se, assim, a ocupação da área, influenciando, a partir de então, a dinâmica socioespacial de Boa Viagem. Costa, H. (1999, p.26), fundamentado no trabalho de Gustavo Wetsch, afirma que a Seção de Construção de Aeroportos da Panair adquiriu, entre setembro de 1941 e fevereiro de 1942, mais de 270 acres de terrenos das circunvizinhanças do mencionado Campo. Essas áreas, segundo o mesmo autor, foram ocupadas com construções executadas pelo exército norte-americano e serviram de abrigo para as atividades administrativas e de treinamento do contingente funcional da Aeronáutica.

Convém ressaltar que, dada a forma de aquisição desses bens (desapropriação), parte importante deles ainda se encontra em processo judicial, portanto, não-legalizados, causando sérios transtornos à sua administração. Essas desapropriações ocorreram ao longo dos anos, desde a chegada da Instituição ao Recife até os dias atuais. Paralelamente a elas, outras foram executadas pelo governo do estado de Pernambuco, que realizou a doação dos imóveis desapropriados ao Ministério da Aeronáutica, com o objetivo de auxiliar o Exército no provimento de residências para seus funcionários. Essas desapropriações destinavam-se não apenas à implantação da infra-estrutura física destinada à administração e ao treinamento, mas também ao lazer (sorveterias, cinema, clubes, dentre outras) e, sobretudo, à moradia dos funcionários, cuja lógica locacional seguia o mesmo círculo dos pares. Os imóveis localizados

na Av. Boa Viagem serviram, e ainda servem, para o primeiro escalão. As residências dos oficiais superiores eram territorialmente separadas das residências dos sargentos e dos soldados. Costa, H. (1999, p.213) oferece a relação dos imóveis residenciais e suas localizações para oficiais e oficiais superiores, que pode ser observada no Quadro abaixo. À medida que as localizações dos imóveis se afastavam da mencionada avenida, as moradias iam sendo destinadas aos oficiais, suboficiais e aos escalões inferiores da corporação.

Quadro 1

Recife e Jaboatão dos Guararapes

Localização e tipo de residências de oficiais e oficiais superiores, no ano de 1945

Item	Tipo	Localização	Destinação
01	Casa	Av. Beira Mar, 2.144, Boa Viagem	Chefe do Serviço da Fazenda da 2ª. Zona Aérea
02	Casa	Av. Beira Mar, 2.198, Boa Viagem	Chefe do Serviço de Rotas da 2ª. Zona Aérea
03	Casa	Av. Beira Mar, 2.388, Boa Viagem	Ajudante da Base
04	Casa	Av. Beira Mar, 2.472, Boa Viagem	Fiscal Administrativo da Base
05	Casa	Av. Beira Mar, 2.576, Boa Viagem	Chefe de Seção do Estado-Maior da 2ª. Zona
06	Casa	Av. Beira Mar, 2.652, Boa Viagem	Chefe do Serviço de Material da 2ª. Zona
07	Casa	Av. Beira Mar, 3.520, Boa Viagem	Chefe de Seção do Estado-Maior da 2ª. Zona
08	Casa	Av. Beira Mar, 3.610, Boa Viagem	Chefe de Seção do Serviço de Saúde da 2ª. Zona
09	Casa	Av. Beira Mar, 3.644, Boa Viagem	Oficial de Operações do 6º. Regimento de Aviação
10	Casa	Av. Beira Mar, 3.834, Boa Viagem	Comandante do 6º. Regimento de Aviação
11	Casa	Av. Beira Mar, 3.870, Boa Viagem	Comandante do 1º. Grupo de Bombardeio Médio
12	Casa	Av. Beira Mar, 3.986, Boa Viagem	Chefe do Estado-Maior da 2ª. Zona Aérea
13	Casa	Av. Beira Mar, 4.038, Boa Viagem	Chefe do Serviço de Obras da 2ª. Zona Aérea
14	Casa	Av. Beira Mar, 4.224, Boa Viagem	Comandante da 2ª. Zona Aérea
15	Casa	Av. Beira Mar, 4.440, Boa Viagem	Chefe do Estado-Maior da 2ª. Zona Aérea
16	Casa	Av. Beira Mar, 4.610, Boa Viagem	Comandante da Base Aérea do Recife
17	Casa	Av. Beira Mar, 6.276, Piedade	Adjunto do Chefe do Serviço de Saúde
18	Casa	R. Ernesto Paula Santos, 55, B. Viagem	Ajudante de Ordens do Cmt. da 2ª. Zona Aérea
19	Casa	R. dos Navegantes, 611, Boa Viagem	Adjto. da Seção do Estado-Maior da 2ª. Zona Aérea
20	Casa	R. dos Navegantes, 1.493, Boa Viagem	Adjto. de Seção do Estado-Maior da 2ª. Zona Aérea

Fonte: COSTA, H., 1999, p. 213

Em síntese, somando todas as desapropriações feitas até o final da Segunda Guerra, a área formada pelo aeroporto do Campo do Ibura passou a contar com cerca de 990 acres de terreno. A implantação desse equipamento foi, assim, decisiva para o dinamismo dessa área.

Marinha brasileira

Quando da referida guerra, os governos brasileiro e americano concordaram quanto à necessidade do apoio naval. Nesse contexto, as instalações do Porto do Recife foram imediatamente cedidas para dar suporte aos navios de ambas as nações. Além disso, dada a importante situação geográfica do Recife, foi implantada a Estação Rádio Goniométrica do Pina, a mais importante unidade de rastreamento e comunicação local da época, distando cerca de 6 quilômetros do Campo do Ibura. Em termos locacionais, corresponde a uma área estuarina, situada no Pina –bairro litorâneo, limítrofe ao de Boa Viagem–, abrangendo 246,53 ha, sendo 13,50 ha de terra firme e 223,03 ha de manguezais (ARQUIVO GRPU-PE, 2005).

Além disso, por meio de incentivos do governo do estado de Pernambuco, a instituição obteve apoio para localizar-se em áreas situadas na faixa de transição entre o Recife e Olinda. Assim, foram destinados recursos financeiros para a implantação da sede do Comando da Marinha, além da construção do Hospital Naval, Vila Naval, Maternidade e Escola de Aprendizes Marinheiros (COSTA, V., 1987). No entanto, em decorrência de problemas no desenrolar dos acordos com o governo de Pernambuco, as obras seguiram um ritmo lento até chegar à sua paralisação final, o que provocou a decisão de transferência da sede do Comando Regional, anos mais tarde, para a cidade de Natal, no Rio Grande do Norte.

No período da paralisação e conseqüente transferência, a Marinha, assim como os outros órgãos militares, já gozava de autonomia na gestão dos bens da União sob sua responsabilidade, o que facilitou o processo. No entanto, como será abordado adiante, essa decisão teve implicações na dinâmica espacial do Recife e Olinda, ao imprimir, daí para a frente, uma inércia espacial em toda a área e entorno, decorrente de decisões de não destiná-la a novos usos, ou, ainda, de disponibilizá-la para o mercado. Esses bens se encontram, coincidentemente, localizados nas áreas mais centrais da metrópole recifense.

Quanto à Vila Naval, a intenção era proporcionar habitação aos funcionários da instituição de forma a respeitar os níveis hierárquicos da Marinha. Assim, dentro dos limites da Vila, foi determinada uma hierarquização espacial. Quanto aos oficiais superiores, normalmente a Marinha se encarregava de adquirir ou construir imóveis em bairros ocupados pelos segmentos de mais alta renda, como foi o caso da Casa nº.505, da Avenida Conselheiro Rosa e Silva, e das cinco outras residências que se situam na Rua Comandante Manhães de Matos, no Cabanga –bairros ocupados pela classe média e alta. Em termos de atividades educacionais, esportivas, médicas e sociais, foi inaugurada a Casa do Marinheiro de Pernambuco, com 69.800,00m² de área exclusiva, localizada entre a Avenida Norte e a área reservada para a construção do hospital naval.

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

A partir dos anos 1970, 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 2 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 1980, o governo brasileiro entra 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 se tornou evidente, ao atuar tanto na oferta de bens imóveis quanto na demanda por eles.

O Exército Brasileiro

Com a Lei Nº5.651, de 1970, o Exército obteve o privilégio de gerir os bens imóveis sob seu comando, com vista a obter recursos financeiros de que o governo já não mais dispunha para atender as 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 gerais 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 consequência, 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 Força Aérea Brasileira

A partir da promulgação da Lei Nº 5.658, de 1971, que delegou autonomia ao Ministério da Aeronáutica para gerir os imóveis da União sob seu comando, essa instituição intensificou ainda mais o processo de ocupação no bairro de Boa Viagem por meio da permuta de alguns de seus bens, visando à construção de habitações para os seus servidores.

Até meados dos anos 1960, como foi visto, a Aeronáutica detinha grandes glebas de terra no Iburá, Imbiribeira e Boa Viagem. Este último bairro, a partir dos anos 1970, passou a ser alvo de grande interesse do setor imobiliário. Nesse contexto, vários imóveis da citada instituição passaram ser alienados e outros foram desapropriados, e em outros, ainda, foram construídas residências multifamiliares, a exemplo dos conjuntos residenciais *Brigadeiro Ivo Borges*, *Ministro Salgado Filho*, *Sargento Walder Xavier de Lima* e *Haroldo Coimbra Veloso*.

Acrescente-se que, em finais da década de 1960 e início de 1970, o governo do estado de Pernambuco, apoiando a Aeronáutica na busca de solução para a implantação de mais residências para os oficiais e oficiais superiores, desapropriou e doou à União vários imóveis localizados na Av. Boa Viagem, conforme pesquisa realizada em 2002 e constante dos arquivos da GRPU, no Recife. Nessa pesquisa, foi encontrado um conjunto de três plantas elaboradas pelo Comando Aéreo, em 1976, contendo o levantamento de todos os terrenos

desocupados e casas sob a sua responsabilidade naquela Avenida. Quanto às residências, eram unifamiliares e, aos poucos, foram sendo substituídas por multifamiliares, por intermédio de venda ou permuta com as construtoras locais por área construída.

De forma a embasar as decisões da Aeronáutica sobre quais bens deveriam ser selecionados para a alienação, foi realizado, em 2002, um novo levantamento da situação dos imóveis que se encontravam em condições de disponibilidade e em situação legal, em relação ao processo interno denominado de Entrega, na GRPU-Recife (Ver Quadro 2).

Quadro 2

Recife

Relação dos imóveis localizados na Av. Boa Viagem, Recife, avaliados pela Caixa Econômica Federal e colocados em disponibilidade pelo Comando da Aeronáutica em 2002

Ano da Relação	Nº. Do Imóvel	Disponibilidade	Situação Patrimonial	Área Terreno (m ²)	Valor Avaliado (R\$)
2002/2005	2.144	Grupo E – Averbada à Encol	Regularizado	–	–
2002/2005	2.198	Grupo E – Averbada à Encol	Regularizado	–	–
2002/2005	2.388	Disponível	Regularizado	500,00	508.191,04
2002	2.472	Disponível	Regularizado	600,00	508.191,04
2002/2005	2.652	Grupo C – Averbada à Encol	Regularizado	–	–
2002	3.644	Disponível	Regularizado	510,00	431.962,38
2002/2005	3.870	Grupo D – Averbada à Encol	Regularizado	–	–
2002	3.982	Disponível	Regularizado	600,00	508.191,04
2002/2005	4.440	Grupo E – Averbada à Encol	Legalizado	–	–
2005	6.114	Coréia – Pendência Judicial	Legalizado	–	–
–	6.124	Coréia – Pendência Judicial	Legalizado	–	–
–	6.138	Alienada	–	–	–
–	6.146	Alienada	–	–	–
2002	6.238	Disponível	Regularizado	564,00	477.699,58
2002	6.276	Disponível	Regularizado	564,00	477.699,58
2002/2005	6.384	Grupo B – Alienada à Encol	Regularizado	–	–
2002/2005	6.402	Grupo B – Averbada à Encol	Regularizado	–	–
2002	6.432	Disponível	Regularizado	555,00	470.076,71
2002/2005	6.464	Disponível	Regularizado	562,50	476.429,10
2002/2005	6.478	Grupo D – Averbada à Encol	Legalizado	–	–
2002/2005	6.496	Grupo D – Averbada à Encol	Legalizado	–	–
2002/2005	6.532	Grupo D – Averbada à Encol	Legalizado	–	–
2002/2005	6.550	Grupo D – Averbada à Encol	Legalizado	–	–
2002/2005	6.562	Grupo E – Averbada à Encol	Legalizado	–	–
2002/2005	6.800	Vila dos Oficiais	Regularizado	–	–
–	6.814	Bloco de Aptos. Sargentos	Regularizado	–	–
–	6.914	Bloco Aptos. Oficiais	Regularizado	–	–
–	6.930	Vila dos Oficiais	Regularizado	–	–
–	6.944	Vila dos Oficiais	Regularizado	–	–
–	6.958	Vila dos Oficiais	Regularizado	–	–
–	6.972	Vila dos Oficiais	Regularizado	–	–
–	6.986	Vila dos Oficiais	Regularizado	–	–
–	7.000	Vila dos Oficiais	Regularizado	–	–
–	7.030	Vila dos Oficiais	Regularizado	–	–

Fonte: Arquivos da GRPU – PE / 2005

De acordo com as informações levantadas, pode-se afirmar que as decisões locacionais da Aeronáutica continuam privilegiando a representação espacial de sua estrutura hierárquica funcional. Com um levantamento minucioso dos seus bens, essa Instituição vem desafetando parte deles de modo a garantir recursos financeiros para a realização da manutenção de suas estruturas físicas, ou, para a construção de PNRs (Próprios Nacionais Residenciais) para oficiais, ou, ainda, para sargentos, cabos ou soldados. Esse processo ainda se prolongará por alguns anos, em virtude da grande quantidade de terrenos que o órgão detém sob sua jurisdição naquele bairro.

A Marinha do Brasil

A mencionada Lei Nº 5.658 também incluía o Ministério da Marinha que, a partir de então, ganha autonomia de decisão sobre o uso e a destinação dos bens sob a sua responsabilidade. Como foi visto, na década de 1960, os planos de expansão da Marinha em Pernambuco se concretizavam, sendo iniciada a construção do III Distrito Naval, posteriormente paralisada devido à decisão de transferência desse Distrito para Natal. O resultado foi a inexistência de ações no gerenciamento do patrimônio imobiliário no Recife e Olinda, cujos efeitos foram sentidos no espaço urbano em virtude do abandono de projetos para os terrenos sob a responsabilidade da Marinha, particularmente aqueles situados entre o Recife e Olinda.

É verdade que algumas iniciativas foram tomadas para a ocupação desses terrenos. Uma delas resultou de um acordo entre o governo do estado de Pernambuco e a Marinha para a implantação do Complexo Rodoviário de Salgadinho, em 1974, incluindo o Parque de Salgadinho, implantado no início da década de 1990. No entanto, logo depois, esse Parque entrou em processo de degradação, uma vez que não foi apropriado pela população devido ao fato de ser cortado pelo referido Complexo.

A partir de 2002, vem sendo concebida uma megaoperação denominada *Complexo Turístico-Cultural Recife/Olinda*, cuja área de abrangência –estendendo-se desde o bairro de Boa Viagem até a colina histórica de Olinda– coincide com a maioria dos imóveis sob a responsabilidade da Marinha. Trata-se de uma operação da qual fazem parte os três níveis de poder, o federal, representado pela Marinha, o estadual, pelo governo do estado de Pernambuco, por meio da Agência FIDEM/CONDEPE, e o municipal, representado pelas Prefeituras do Recife e de Olinda, além de empresas privadas interessadas pelos diversos projetos, a exemplo do Projeto Porto Digital e do Complexo Cultural Tacaruna, dentre outros.

Essa operação inclui a Estação Rádio-Pina, que tem sido objeto de avaliação para alienação com vista à implantação do Parque dos Manguezais, com dimensões metropolitanas, e da Via Mangue, concebida para garantir uma maior acessibilidade ao bairro de Boa Viagem.

Nesse contexto, vislumbra-se uma dinâmica espacial dependente da concordância da Marinha, ou seja, depende dessa instituição a dinamização espacial, econômica e social de imensas porções territoriais do núcleo metropolitano recifense.

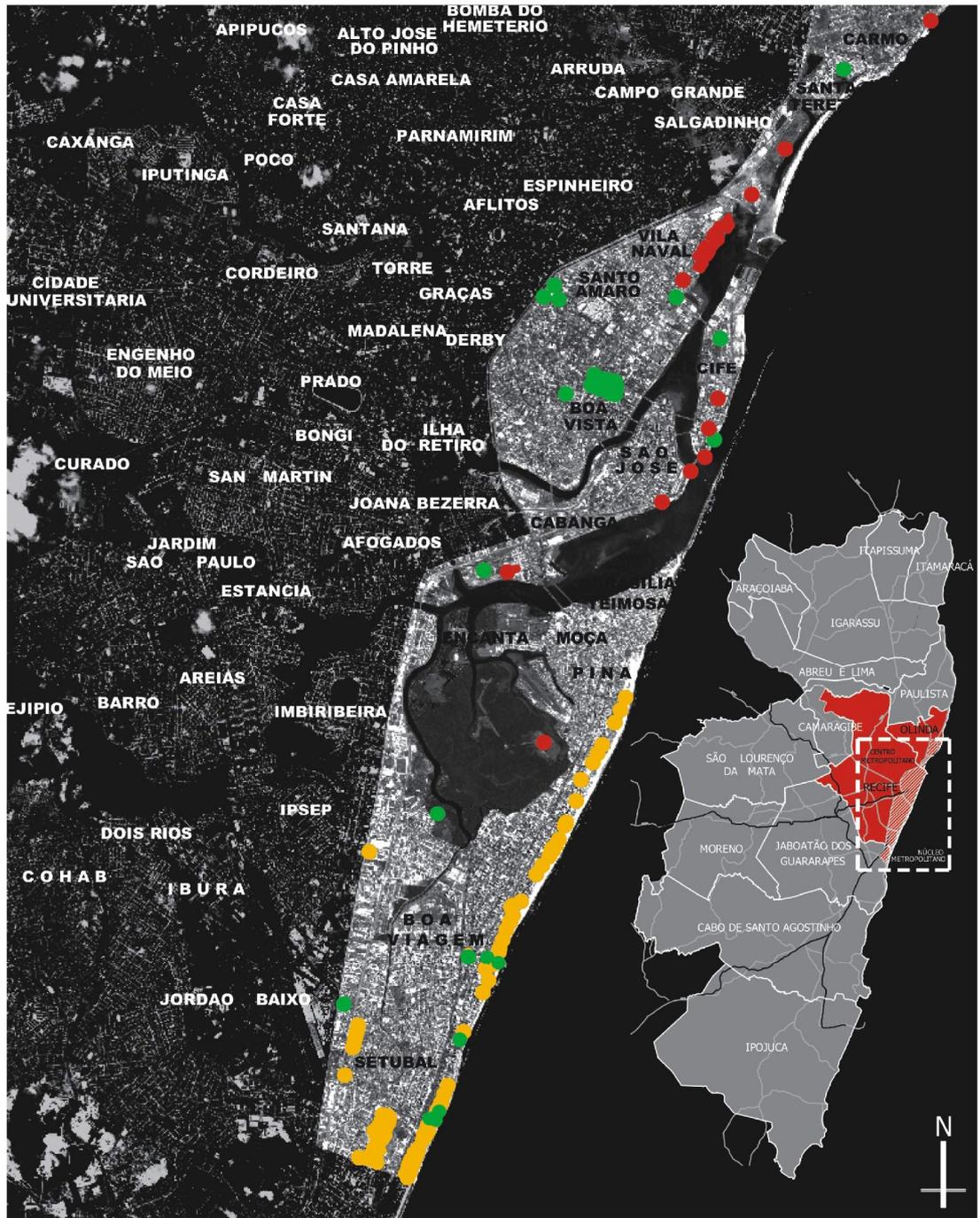
Finalmente, a conclusão deste item –que trata do processo de alienação e retenção dos bens imobiliários das três instituições militares brasileiras nos últimos 35 anos– é que o processo de gestão desses bens tem tido implicações na dinâmica espacial da metrópole recifense. Resta, no entanto, mostrar que, em vista da, ainda, existência de um enorme patrimônio imobiliário sob a responsabilidade dessas instituições, a sua gestão continuará a ter repercussões na referida dinâmica.

4. 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 das unidades gestoras militares, 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 de 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 de famílias de classe média que, a partir dos anos 1970, foram se deslocando para outras localidades em virtude da dinâmica da produção imobiliária. Esta área, ainda se constitui em reduto de propriedades sob o controle do Exército Brasileiro, além daquelas situadas no bairro do Curado.



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

Fig 01: Núcleo do Centro Metropolitano do Recife
Imóveis Próprios Nacionais

Legenda: ● Aeronáutica ● Exército ● Marinha

0 500 1000 2500 5000
metros

O bairro de Boa Viagem, que para fins analíticos engloba o bairro do Pina, vem conhecendo, como foi registrado, um acentuado processo de verticalização e adensamento construtivo desde a década de 1970. Nesse bairro, observa-se a presença das três instituições militares, destacando-se a Marinha e a Aeronáutica, cujos bens foram herdados desde a época da Segunda Guerra.

O bairro de Santo Amaro foi ocupado inicialmente por residências de famílias de baixa renda, normalmente de padrão construtivo precário, e por hospitais e cemitérios, além de mocambos (ali implantados em vista de ser um local de predominância de mangue), consolidando-se como área de doentes e mortos, como revela Casé (2005, p.215). Apesar da sua proximidade com o bairro do Recife, Santo Amaro ainda hoje se encontra em situação de certa inércia espacial, embora seja cortado por um dos mais importantes eixos de ligação entre Olinda e o Recife. Nessa localidade, situam-se terrenos sob o domínio da Marinha.

Em relação a Olinda, essa começou a despontar no mercado fundiário na década de 1970, a partir das intenções dos promotores imobiliários em buscar espaços de orla marítima desse município. Esse fato contribuiu para que a cidade se tornasse uma continuação do Recife.

Esclarecidos esses aspectos, passa-se à análise dos dados. Segundo a Tabela 1, a área total dos terrenos pertencentes às três 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 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.

Tabela 1
Recife e Olinda

Instituições militares	Área do Terreno		Área construída	
	ha	%	m ²	%
	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

Nessa mesma Tabela, nota-se que o Exército é o maior responsável dentre as unidades militares ao gerir 656,34 ha de superfície de terrenos, o que representa 43,96 % do total sob a responsabilidade do conjunto dessas unidades. A Aeronáutica, com 498,56 ha, representa

33,39%, assumindo a segunda posição, enquanto a Marinha, com 338,08 ha, ocupa a terceira posição, 22,64%.

Da Tabela 2 abaixo, depreende-se que no NMR, com uma superfície de 3.260,57 ha, a propriedade da União, sob o comando das três instituições militares, representa 13,70 % dessa área (446,67 ha). A Marinha é a primeira colocada, com 337,93 ha, significando 10,36% dos 13,70 % sob a responsabilidade do conjunto dessas instituições. A Aeronáutica ocupa a segunda posição ao reter 75,78 ha, o que significa 2,32% do total sob seu comando no Núcleo. O Exército apresenta-se como o terceiro colocado, visto deter a responsabilidade de gestão sobre 32,96 ha, representando 1,01% do na NMR.

Tabela 2
Recife/Olinda

Superfície de terrenos pertencentes às instituições militares		
Localização	Superfície	
	V. Abs.	%
Núcleo Metropolitano do Recife	3.260,57	100,00
Instituições militares	446,67	13,70
Exercito	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
Exercito	623,38	2,73
Marinha	0,14	0,00
Aeronáutica	422,78	1,85

Fonte: Arquivo GRPU-PE, 2002

De acordo com a mesma Tabela, tem-se uma idéia, também, da dimensão da propriedade da União referente às três 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 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. A Aeronáutica, com 422,78 ha, representa 1,85% desse mesmo total. A Marinha, com apenas 0,14 ha, tem uma participação insignificante quando se considera o conjunto das instituições militares.

Levando em conta que (i) a área territorial do Recife e 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 grande gestor de terras dentro do Núcleo é, incontestavelmente, a Marinha, visto que a sua área corresponde a quase cinco vezes mais que a da Aeronáutica e 10 vezes mais que a do Exército. Isso ocorreu, deve-se insistir, por conta da perspectiva de implantação do Comando Naval no Recife e Olinda.
- a posição da Aeronáutica no Núcleo explica-se pelo grande número de desapropriações ocorridas no início da década de 1940, para a implantação da Base Aérea do Recife, concentrada basicamente na zona sul da cidade.
- 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 dessas unidades gestoras militares por bairro. 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%.

Tabela 3
Núcleo Metropolitano – Recife

Ocupação do solo no Recife segundo as unidades gestoras militares e bairros
(em ha)

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

Localização da Propriedade	Bairros											
	Salgadinho		Carmo		Amparo		Bonsucesso		Santa Tereza		Varadouro	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
	230,59	100,00	55,73	100,00	17,83	100,00	100,67	100,00	62,42	100	77,33	100,00
Prop. Inst. Militares	62,35	27,04	0,34	0,61	0,00	0,58	0,27	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00
Exercito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00
Marinha	62,35	27,04	0,34	0,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aeronáutica	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

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 o Exército, mais fortemente presente nos bairros de São José e Boa Vista. No primeiro, a sua participação no conjunto das instituições militares é praticamente dividida equitativamente com a Marinha. No segundo bairro, o Exército tem um domínio absoluto quando se considera o total do conjunto das instituições.

Verifica-se ainda que, acerca do bairro de Boa Viagem, embora a Marinha seja a unidade gestora com maior quantidade de superfície ocupada, representando pouco mais de três vezes a área do segundo colocado, a propriedade da União sob a responsabilidade da Aeronáutica restringe-se basicamente à Estação Rádio Pina que, apesar de ser de grande proporção, constitui-se, em grande parte, de área de preservação ambiental. No caso da área sob o comando da Aeronáutica, ela se apresenta como de grande interesse para o mercado imobiliário, haja vista suas condições em relação à localização e aos parâmetros urbanísticos, o que confirma situações opostas em ambas as instituições, em relação à lógica de gestão e à dinâmica espacial do mercado imobiliário local.

Continuando a análise da mesma Tabela, pode-se dizer que cada uma das unidades gestoras militares predomina em um dos bairros. A despeito da supremacia da Marinha no bairro de Boa Viagem, a Aeronáutica nele se destaca, uma vez que seus bens aí se localizam exclusivamente. No bairro de Santo Amaro, o predomínio de área fica por conta da Marinha. 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. Outra observação sobre essa tabela é que a Aeronáutica não possui bens nesses bairros. No bairro de Salgadinho, verifica-se a exclusividade da Marinha, com 62,35%. No bairro do Bonsucesso, a exclusividade é do Exército, com 0,27 ha de área.

5. Considerações finais

A participação da União 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 de cada uma das unidades gestoras – Exército, Aeronáutica e Marinha – verificam-se situações específicas, inerentes às funções de cada uma delas, mas que também estão associadas aos seus interesses particulares. A Marinha, por lidar com atividades náuticas, suas propriedades localizam-se preferencialmente à beira-mar, ou beiramar, tendo uma ocupação muito mais concentrada nas áreas mais centrais do Recife/Olinda. Em termos do total de superfície de terrenos de propriedade da União no Recife e Olinda, a Marinha não se destaca, porém, surpreende quando o foco de análise é o Núcleo Metropolitano Recife/Olinda. A retenção de terrenos, particularmente na faixa litorânea, entre as mencionadas cidades, provocou, durante um longo período, um processo de inércia espacial. O mesmo ocorreu com o Parque dos Manguezais.

O Exército apresenta uma dinâmica cíclica em relação aos seus bens, ou seja, na medida em que esses bens se tornam mais centrais, a instituição trata de aliená-los para obter outros em situação de periferia, contribuindo para o alargamento da mancha urbana.

A situação da Aeronáutica é similar à da Marinha. Destaca-se no Núcleo Metropolitano, mais particularmente no Recife. A alienação de seus bens tem contribuído para o processo de verticalização/adensamento construtivo. Cabe salientar que, durante a pesquisa *in loco*, observou-se que ainda existem alguns imóveis do tipo unifamiliar à beira-mar que, provavelmente, serão permutados por área construída, ou seja, unidades habitacionais para os

seus oficiais. Esse processo de verticalização/adensamento teve como respaldo institucional as Leis de Uso e Ocupação do Recife, particularmente as Lei Nº.14.511/83 e Nº.16.176/96.

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 das instituições militares– certamente tem tido repercussões significativas na dinâmica espacial do 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.

6. Referências Bibliográficas

BRAGA, Maria do Carmo de A. **A gestão do patrimônio do Estado em áreas de interesse turístico: os casos de Porto de Galinhas e Itamaracá.** Dissertação de Mestrado em Geografia/UFPE, Recife, Outubro/2000

CASÉ, George. **Formação urbanística do bairro de Santo Amaro: forma urbana e imagem,** In PONTUAL, Virgínia; CARNEIRO, Ana Rita Sá (Orgs.) História e Paisagem. Ensaios urbanísticos do Recife e de São Luis, Recife: Bargaço, 2005

COSTA, Fernando Hyppólito da. **Base aérea do Recife: primórdios e envolvimento na 2ª Guerra Mundial (1941-1961).** Rio de Janeiro: INCAER; Natal/RN, 1999

COSTA, Veloso. **A marinha em Pernambuco.** Governo do Estado de Pernambuco – Secretaria de Turismo, Cultura e Esportes – Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco, Recife, 1987

CRETELLA Jr., José. **Direito administrativo brasileiro.** Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2000, 2ª edição

LACERDA, Norma. **La production sociale des intérêts fonciers et immobiliers: le cas de Recife/Brésil.** Tese de doutorado em Géographie, Aménagement et Urbanisme. Université Sorbonne Nouvelle, Paris, 1993

McCANN, Frank. **A nação armada. Ensaios sobre a história do Exército Brasileiro.** Universidade de New Hampshire, E.U.A. Tradução Silvío Rolim, Recife: Editora Guararapes, 1982

MEIRELLES, Hely L. **Direito administrativo brasileiro,** Ed. Moderna: São Paulo, 2000, 25ª edição.

VENOSA, Sílvio de Salvo (org.). **Novo Código Civil: texto comparado: Código Civil de 2002, Código Civil 1916,** 2ª edição – São Paulo: Ed. Atlas, 2002.

* Este texto surgiu das reflexões realizadas pelas autoras no âmbito do processo da tese de doutorado do Curso de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE .